

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLEJUIF

Plan Local d'Urbanisme  
prescrit le :

13 juin 2014

Plan Local d'Urbanisme arrêté  
le :

26 juin 2015

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le :

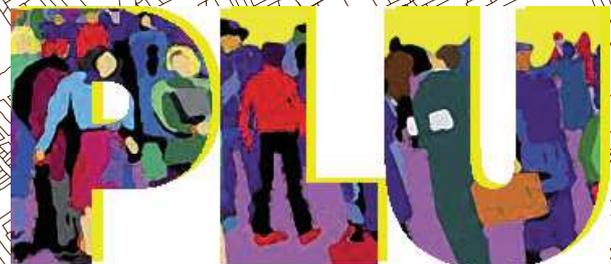
16 décembre 2015



VILLEJUIF

Plan Local d'Urbanisme modifié  
le 19 décembre 2023

## 6 - Annexes complémentaires



SUITE DES ANNEXES

(PLU modifié le 19/12/2023)

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

CONTRATS DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

TAXE d'AMENAGEMENT

- **Droit de préemption urbain**

**Délibération N°2022-02-15\_2685** – séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022

Objet : Villejuif – Suppression de la délégation partielle du Droit de Préemption Urbain Renforcé au bénéfice de la commune sur les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » et « Racine » - Modification de la délibération n°2017-06-27\_697 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune

**Délibération N°2022-02-15\_2687** – séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022

Objet : Villejuif – Suppression de la délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé à la ville et délégation de ce droit au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les secteurs « Gagarine » et « Lilas-Stalingrad » - Modification de la délibération n°2017-06-27\_697

- **Contrats de projet urbain partenarial (PUP)**

**Délibération N°138/2015** – séance du 16 décembre 2015

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Bouygues Immobilier et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 36 rue René Hamon

**Délibération N°139/2015** – séance du 16 décembre 2015

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif Saint Roch et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebknecht

**Délibération N°13/2016** – séance du 12 février 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Crédit Agricole Immobilier et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 74-78 avenue de Paris

**Délibération N°14/2016** – séance du 12 février 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Kaufman & Broad Développement et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 5-9 rue Jean-Baptiste Clément / 1-5 rue Condorcet

**Délibération N°146/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société NAFILYAN Partners et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé aux 55-57-59 avenue de la République

**Délibération N°147/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Delta Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 3 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°148/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCI Villejuif 42 GORKI et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 42 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°149/2016** – séance du 14 octobre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Gamma Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 84 avenue de Paris

**Délibération N°206/2016** – séance du 09 décembre 2016

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société K Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 16/18 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°45/2017** – séance du 12 juin 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SNC LNC Kappa Promotion et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 62bis / 62ter avenue de Paris

**Délibération N°47/2017** – séance du 12 juin 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif rue du 11 Novembre et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 30-40 avenue de Stalingrad

**Délibération N°61/2017** – séance du 10 juillet 2017

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société VINCI Immobilier Résidentiel et la ville de Villejuif pour un projet immobilier situé au 54 avenue de la République

**Délibération N°09/2018** – séance du 9 février 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société CITIC (Groupe Arbey) et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 1 – 3 – 5 rue Reulos

**Délibération N°10/2018** – séance du 9 février 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV 12/14 impasse ROHRI et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 12/14 impasse Rohri

**Délibération N°39/2018** – séance du 03 avril 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société K Promotion et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 16/18 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°40/2018** – séance du 03 avril 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SOG PROM Habitat et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 137 avenue de Paris

**Délibération N°87/2018** – séance du 21 juin 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif PARIS et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 80-82 avenue de Paris

**Délibération N°88/2018** – séance du 21 juin 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société PRODUCTIMMO et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 88/90 boulevard Maxime Gorki

**Délibération N°121/2018** – séance du 28 septembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société PROMOBAT et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 145-153 rue de Chevilly

**Délibération N°122/2018** – séance du 28 septembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société Beldemeure et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé au 112/114 avenue de Paris

**Délibération N°191/2018** – séance du 11 décembre 2018

Objet : Approbation d'une convention de PUP (projet urbain partenarial) entre la société SCCV Villejuif BIZET et la commune de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour un projet immobilier situé 54 à 60 et 80 à 84 rue Bizet

- **Taxe d'aménagement**

**Délibération N°22/2014** – séance du 06 février 2014

Objet : Modification de la délibération du 24 novembre 2011 instituant un taux majoré de 7 % de la taxe d'aménagement

**Délibération N°110\_2020** – séance du 16 novembre 2020

Objet : Modification du taux de la taxe d'aménagement

**Délibération N° 141\_2022** – séance du 19 octobre 2022

Objet : Mise à jour de la délibération de la taxe d'aménagement



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DÉLIBÉRATION n°2022-02-15\_2685

Villejuif - Suppression de la délégation partielle du Droit de Prémption Urbain Renforcé au bénéfice de la commune sur les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière "Pasteur", "Gorki-Cassini", "Aragon" et "Racine" - Modification de la délibération n°2017-06-27\_697 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2642 à 2693	59	36	95

## Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, a réformé l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire.

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil territorial a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Villejuif et a délégué ce droit à la Commune de Villejuif en excluant certains secteurs dévolus à d'autres délégataires.

Or, par délibération du Conseil territorial en date du 14 décembre 2021, une nouvelle convention d'intervention foncière a été approuvée entre la ville de Villejuif, l'EPT et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Cette convention met en place quatre secteurs de veille foncière : « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » et « Racine ». A l'occasion de cette même séance, il est également proposé d'approuver un avenant n°1 pour étendre le secteur de veille « Aragon ».

Afin de permettre à l'EPFIF de préempter par délégation de ce droit par l'EPT sur les secteurs « Pasteur », « Gorki-Cassini », « Aragon » (modifié par le projet d'avenant n°1) et « Racine », il est proposé de retirer la délégation partielle du droit de préemption urbain à la commune de Villejuif sur les dits périmètres conformément au plan annexé. Il n'est pas possible, en effet, que la commune subdélègue à l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF).

Dans ce cas de figure, le droit de préemption urbain simple et renforcé est conservé par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et est délégué, par le Président de l'EPT, en fonction des opportunités et à la demande de la commune de Villejuif à l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France sur les périmètres définis à la convention d'intervention foncière. Un diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité seront, en particulier, conduits pour prioriser cette intervention.

Pour rappel, le droit de préemption a fait l'objet d'une délégation de pouvoir au Président. Par délibération du 9 novembre 2021, il a été, en effet, précisé que le Président pouvait exercer le droit de priorité et le droit de préemption dont l'EPT est titulaire au titre du Code de l'Urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Il est proposé, dès lors, au Conseil territorial de modifier la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif comme suit et tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération :

- Ajout « Précise que les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière "Pasteur", "Gorki-Cassini", "Aragon" et "Racine" tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération sont désormais exclus de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ».

## DELIBERATION

**Vu** l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L211-1, L211-2;

**Vu** les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** la délibération n° 133/2015 du Conseil municipal de la Commune de Villejuif en date du 16 décembre 2015, approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé ;

**Vu** les délibérations du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

**Vu** la délibération de l'Établissement Public Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) du territoire de la commune de Villejuif inscrites au Plan Local d'urbanisme en vigueur ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 14 décembre 2021 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu** le projet de délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 février 2022 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 14 février 2022 ;

**Considérant** que par délibération du 28 février 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif ;

**Considérant** que par délibération du 15 avril 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la Commune de Villejuif couvert par des zones urbaines (U) au titre du PLU en vigueur ;

**Considérant** que le droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** la convention d'intervention foncière entre l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la ville de Villejuif signée le 5 janvier 2022 ;

**Considérant** l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière ;

**Considérant** les périmètres de veille foncière "Pasteur", "Gorki-Cassini", "Aragon" et "Racine" mis en place dans la convention d'intervention foncière ;

**Considérant** que l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France procédera, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière ;

**Considérant** que la subdélégation par la commune à l'EPFIF n'est pas possible et qu'il convient que l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre conserve le droit de préemption sur le périmètre de veille foncière ;

**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve la modification de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial de l'Etablissement Public territorial du Grand Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif comme suit tel que figurant sur le plan joint à la présente délibération :
  - Ajout « Précise que les secteurs correspondant aux périmètres de veille foncière "Pasteur", "Gorki-Cassini", "Aragon" et "Racine" comme suit tels que figurant sur le plan joint à la présente délibération sont désormais exclus de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ».
2. Précise que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé ainsi mis à jour par la présente sera annexé au dossier de PLU de la commune de Villejuif conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.
3. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villejuif pour une durée d'un mois.
4. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE

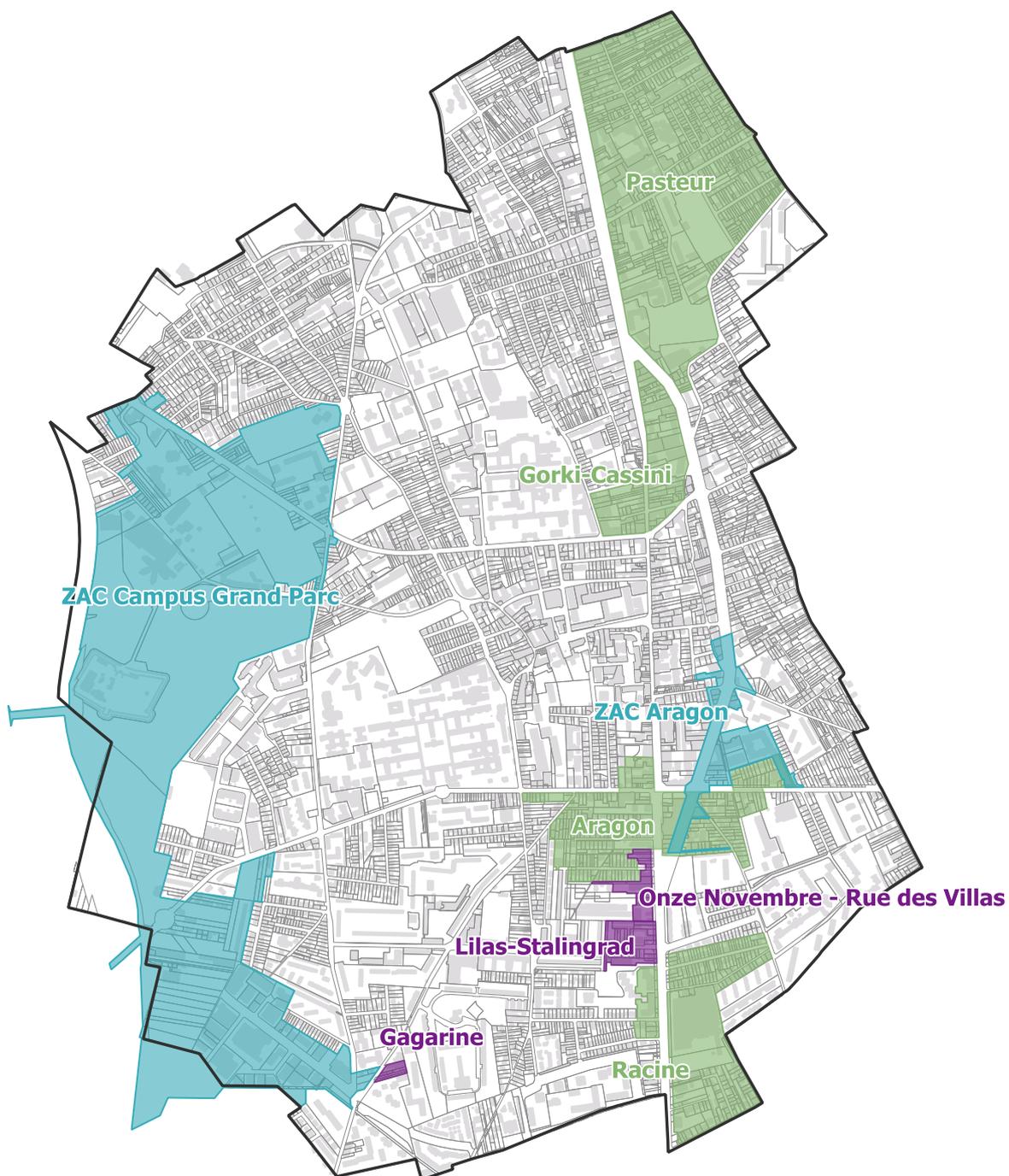
# Périmètres du droit de préemption urbain renforcé

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la Commune

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la SADEV 94

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué au SAF 94



0 250 500 m



Sources : Villejuif, Cadastre, IGN



Etablissement  
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 février 2022  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
**DÉLIBÉRATION n°2022-02-15\_2687**

**Villejuif - Suppression de la délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé à la ville et délégation de ce droit au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les secteurs "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" - Modification de la délibération n°2017-06-27\_697**

L'an deux mille vingt-deux, le 15 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 09 février 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Représenté	P. Tordjman	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		.
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	B. Vermillet	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	C. Vala	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	J. Eugène	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	A. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	M. Nowak	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	R. Boivin	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	J. Berenger	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Absente		.
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	AG. Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Absent		.
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben Cheikh	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	K. Ben-Mohamed	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	R. Dell'Agnola	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Absent		.
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	O. Kirouane	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		.
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Absente		.
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	C. Lefebvre	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	D. Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représenté	S. Bénêteau	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	JC. Kennedy	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Id Elouali	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	S. Ostermeyer	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	L. Sauerbach	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	P. Segura	P

**Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet**

<b>Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire</b>			101
1 siège vacant : Viry-Chatillon			
<b>N° de délibérations</b>	<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Votants</b>
2642 à 2693	59	36	95

## Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, a réformé l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire.

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil territorial a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Villejuif et a délégué ce droit à la Commune de Villejuif en excluant certains secteurs dévolus à d'autres délégataires.

Or, par délibération du Conseil territorial en date du 15 février 2022, une nouvelle convention d'action foncière a été approuvée entre l'EPT et le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94). Cette convention met en place un périmètre de maîtrise foncière sur le secteur « Lilas-Stalingrad ».

D'autre part, par délibération du Conseil municipal en date du 14 février 2022, une nouvelle convention d'action foncière a été approuvée entre la ville de Villejuif et le SAF 94, mettant en place un périmètre de maîtrise foncière sur le secteur Gagarine.

Afin de permettre au SAF 94 de préempter dans ces périmètres, il est proposé de retirer la délégation partielle du droit de préemption urbain renforcé à la commune de Villejuif sur lesdits périmètres conformément aux plans annexés afin de le déléguer au SAF 94.

Dès lors, il est proposé au Conseil territorial de modifier la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif pour supprimer la délégation du droit de préemption urbain renforcé à la ville de Villejuif dans les secteurs correspondant aux périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" et déléguer l'exercice de ce droit au SAF 94 dans ces périmètres.

## DELIBERATION

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L211-1, L211-2 ;

**Vu** les articles L212-2 3° et L213-3 du code de l'urbanisme, par lesquels le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou des bailleurs sociaux ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Vu** les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**Vu** l'article 102 de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Établissements Publics Territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

**Vu** l'article L210-1 du code de l'urbanisme qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels), ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

**Vu** la délibération n° 133/2015 du Conseil municipal de la Commune de Villejuif en date du 16 décembre 2015, approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé ;

**Vu** les délibérations du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 28 février 2017 instituant le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans d'Occupation des Sols approuvés de ses communes membres et déléguant l'exercice de ce droit à son Président ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 retirant la délégation donnée au Président pour exercer le droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de l'EPT ;

**Vu** la délibération de l'Établissement Public Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 15 avril 2017 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) du territoire de la commune de Villejuif inscrites au Plan Local d'urbanisme en vigueur ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 déléguant partiellement le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal de Villejuif en date du 14 février 2022 approuvant la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et la ville de Villejuif sur le secteur "Gagarine" ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre créant deux périmètres d'étude "Lilas-Stalingrad" et "Gagarine" ;

**Vu** la délibération du Conseil territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 15 février 2022 approuvant la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre sur le secteur « Lilas-Stalingrad » ;

**Vu** l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Villejuif en date du 14 février 2022 ;

**Considérant** que par délibération du 28 février 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villejuif ;

**Considérant** que par délibération du 15 avril 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire de la Commune de Villejuif couvert par des zones urbaines (U) au titre du PLU en vigueur ;

**Considérant** que par délibération du 27 juin 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a partiellement délégué le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif ;

**Considérant** que le droit de préemption urbain peut s'exercer en vue de réaliser un équipement ou une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et la ville de Villejuif sur le secteur "Gagarine" ;

**Considérant** la convention d'action foncière entre le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne et l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre sur le secteur "Lilas-Stalingrad" ;

**Considérant** les périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" mis en place dans les conventions d'actions foncières ;

**Considérant** que le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne se portera acquéreur des biens qui se présenteraient à la vente dans ces périmètres ;

**Considérant** qu'il convient ainsi de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" ;

**Considérant** qu'il est pour cela nécessaire de supprimer la délégation du droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune de Villejuif ;

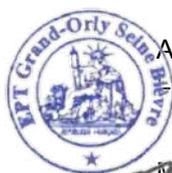
**Entendu** le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Approuve la modification de la délibération n°2017-06-27\_697 du Conseil territorial de l'Etablissement Public territorial du Grand Orly Seine Bièvre en date du 27 juin 2017 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune de Villejuif comme suit :
  - Supprime la délégation du droit de préemption urbain renforcé à la ville de Villejuif dans les secteurs correspondant aux périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad".
2. Délègue l'exercice du droit de préemption urbain renforcé au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne dans les périmètres de maîtrise foncière "Gagarine" et "Lilas-Stalingrad" tels que délimités en annexes.
3. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé ainsi mis à jour par la présente sera annexé au dossier de PLU de la commune de Villejuif conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
  - Publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - Affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Villejuif pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

#### **Vote : Pour 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 21 février 2022 ayant été affichée le 21 février 2022



A Vitry-sur-Seine, le 21 février 2022  
Le Président

Michel LEPRETRE

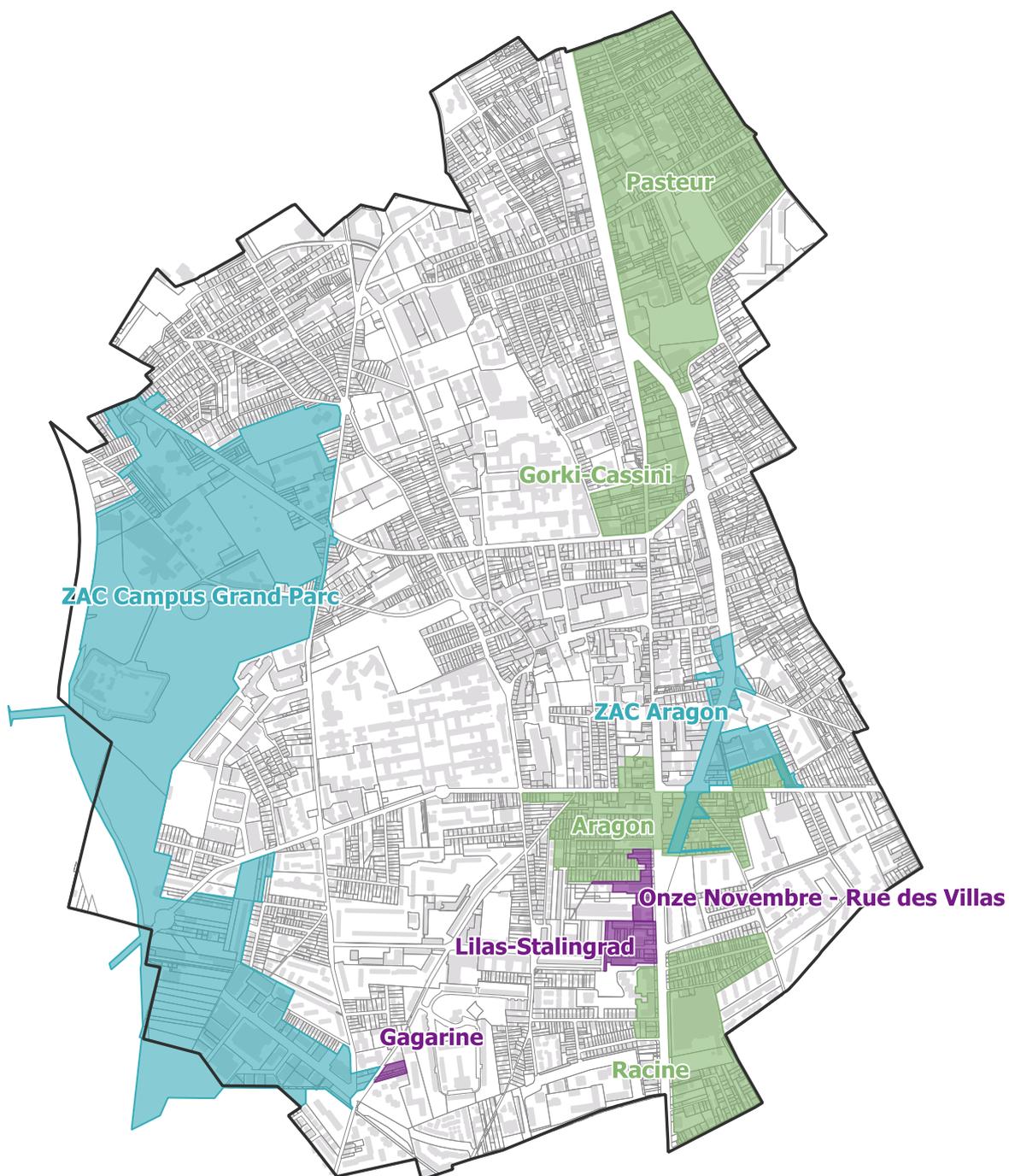
# Périmètres du droit de préemption urbain renforcé

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la Commune

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué à la SADEV 94

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

 Périmètre de droit de préemption urbain renforcé délégué au SAF 94



0 250 500 m



Sources : Villejuif, Cadastre, IGN



VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le seize décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h40.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 18 décembre 2015

et du dépôt en Préfecture le  
22 décembre 2015



**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS, M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*absent non représenté à compter de 03h00, absent pour le votes des délibérations n° 161 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h10, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. DUCCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS, M. HAREL, Mme TIJERAS, M. YEBOUET, Mmes ARLE, LE BAIL, MM. LIPIETZ, BOUNEGTA, MOSTACCI, Mme YAPO (*partie à 02h23, absente pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), M. STAGNETTO (*départ à 02h15, absent pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mmes DUMONT-MONNET, BOYER (*absente non représentée à partir de 02h15, absente pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), BERTON, MM. LCAVELIER, FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (*arrivée à 20h00, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. BADEL (*arrivé à 20h06, absent pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS	par M. LE BOHELLEC ( <i>à partir de 02h10</i> )
M. CARVALHO	par Mme CASEL ( <i>de 02h 00 à 03h00</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. CAPORUSSO ( <i>à partir de 02h10</i> )
Mme CASEL	par M. MONIN ( <i>à partir de 03h00</i> )
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme BOYER	par M. STAGNETTO ( <i>de 01h38 à 02h15</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
M. BOKRETA	par M. DUCCELLIER
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. FERREIRA NUNES	par M. LCAVELIER ( <i>à partir de 02h51</i> )
Mme TAILLE-POLIAN	par M. GIRARD ( <i>à partir de 02h27</i> )

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. VIDAL a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

---

**DELIBERATION N°138 /2015                      SEANCE DU 16 DECEMBRE 2015**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE BOUYGUES IMMOBILIER ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 36 RUE RENE HAMON**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013 ;

**Vu** la délibération du 17 décembre 2014 approuvant le dossier d'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar et indiquant le coût prévisionnel de l'opération ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société BOUYGUES IMMOBILIER joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** l'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 19 novembre 2015 par la société BOUYGUES IMMOBILIER, sous le n° 94076 15 W 1077, en vue de réaliser 39 logements en accession libre à la propriété, au 36 rue René Hamon, sur la parcelle cadastrée Y n°65 ;

**Considérant** que ce projet de construction se situe dans le secteur du groupe scolaire Jean Vilar ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société BOUYGUES IMMOBILIER au financement de la restructuration/extension du groupe scolaire Jean Vilar ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société BOUYGUES IMMOBILIER et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé au 36 rue René Hamon sur la parcelle cadastrée Y n°65

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
  
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
  
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire

**ADOPTION, A L'UNANIMITE**



République Française  
Liberté · Egalité · Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

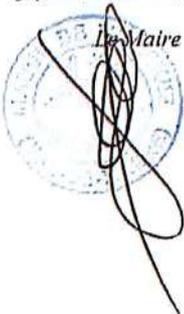
Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 18 décembre 2015

et du dépôt en Préfecture le  
22 décembre 2015



VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, le seize décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h40.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS, M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*absent non représenté à compter de 03h00, absent pour le votes des délibérations n° 161 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h10, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. DUCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS, M. HAREL, Mme TIJERAS, M. YEBOUET, Mmes ARLE, LE BAIL, MM. LIPIETZ, BOUNEGTA, MOSTACCI, Mme YAPO (*partie à 02h23, absente pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), M. STAGNETTO (*départ à 02h15, absent pour le vote des délibérations n° 152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), Mmes DUMONT-MONNET, BOYER (*absente non représentée à partir de 02h15, absente pour le vote des délibérations n°152 à 165/2015, le vœu et les questions orales*), BERTON, MM. LCAVELIER, FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (*arrivée à 20h00, absente pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), M. BADEL (*arrivé à 20h06, absent pour l'approbation du compte-rendu de la séance du 20 novembre 2015 et la présentation des décisions*), Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS	par M. LE BOHELLEC ( <i>à partir de 02h10</i> )
M. CARVALHO	par Mme CASEL ( <i>de 02h 00 à 03h00</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. CAPORUSSO ( <i>à partir de 02h10</i> )
Mme CASEL	par M. MONIN ( <i>à partir de 03h00</i> )
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme BOYER	par M. STAGNETTO ( <i>de 01h38 à 02h15</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
M. BOKRETA	par M. DUCELLIER
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. FERREIRA NUNES	par M. LCAVELIER ( <i>à partir de 02h51</i> )
Mme TAILLE-POLIAN	par M.GIRARD ( <i>à partir de 02h27</i> )

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. VIDAL a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

---

**DELIBERATION N° 139/2015**

**SEANCE DU 16 DECEMBRE 2015**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ A L'ANGLE DES RUES SAINT ROCH ET KARL LIEBKNECHT**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013 ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 30 septembre 2015 par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, sous le n° 94076 15 W 1067, en vue de réaliser 24 logements en accession libre à la propriété, à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebnecht, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360;

**Considérant** que ce projet de construction se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH au financement de la restructuration/extension du groupe scolaire Jean Vilar ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebknecht, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360;

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :

Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;

2. Des modalités de transmission suivantes :

La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité

3. Mention de la signature de la convention

Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

  
Franck LE BOHELLEC  
Maire

**ADOPTION, A L'UNANIMITE**

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, 103 rue de Grenelle 75007 PARIS

Représentée par M. Alexandre SPOSITO, Directeur de programme,

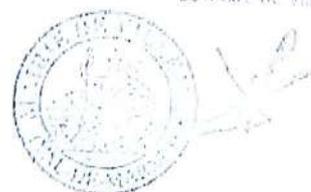
ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

Vu et annexé à ma délibération n° 139/  
en date du 16-12-2015

Le Maire de Villejuif



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH a déposé un permis de construire, le 30 septembre 2015 sous le n° PC 094076 15 W 1067, pour un projet immobilier situé à l'angle des rues Saint-Roch et Karl Liebknecht à Villejuif, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360, d'une superficie totale 1 898 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 24 logements accompagnés de 26 places de stationnement sur un niveau de sous-sol.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située à l'angle des rues Saint-Roch et Karl Liebknecht à Villejuif, sur les parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées par elle qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 24 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ six élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 60 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 114 000 €.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement fixée en juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 114 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC), prévisionnellement en novembre 2016. Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération en date du 16 décembre 2015.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière a été publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

**Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

**Article 11 : Substitution**

La société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH aura la possibilité de se substituer une tierce personne dans la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

**Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

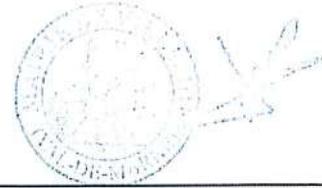
Pour la Société SCCV VILLEJUIF SAINT ROCH

Pour la Commune de Villejuif

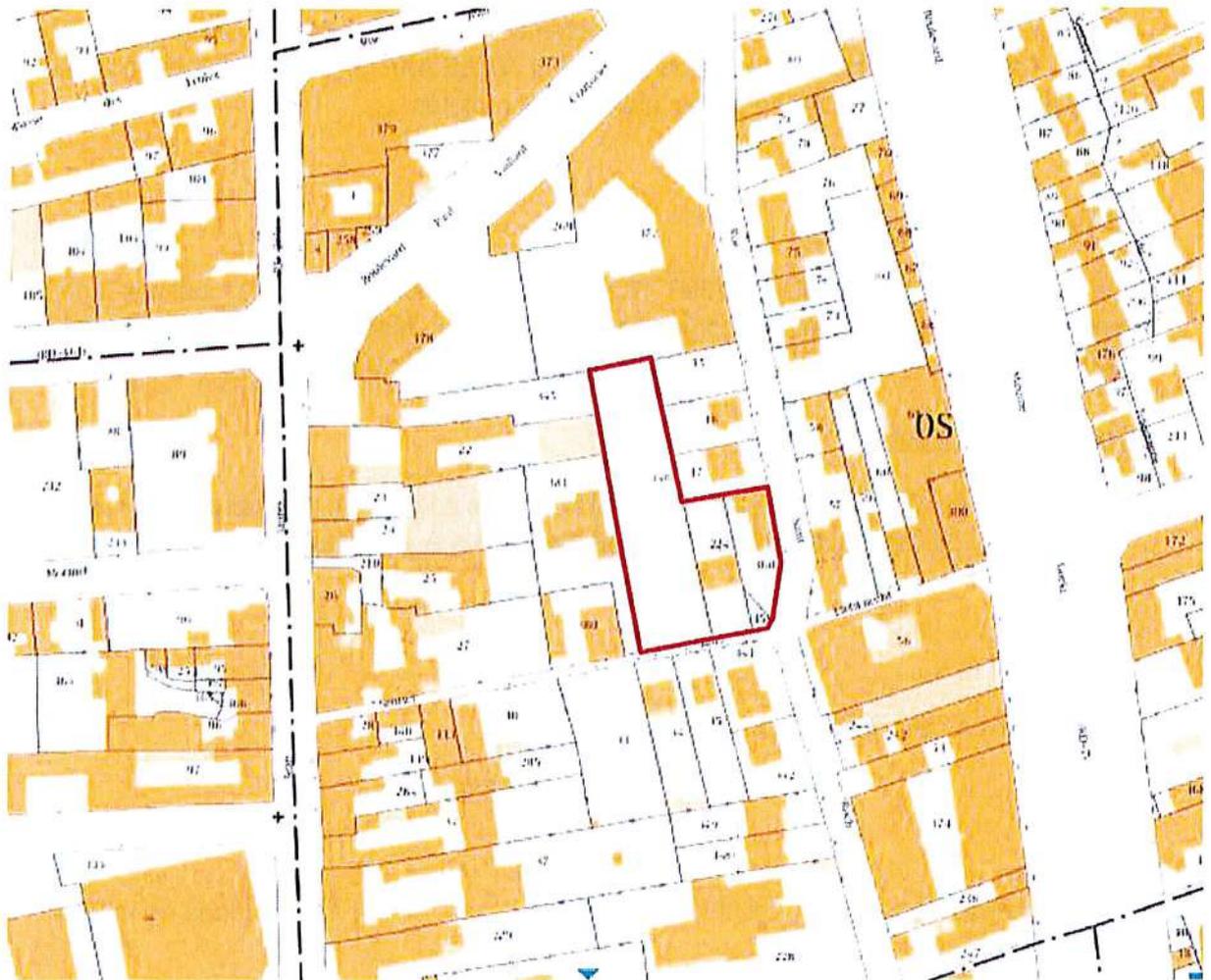
Monsieur Alexandre SPOSITO

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

**ANNEXE 1**



**Périmètre de la convention PUP**  
**Projet située à l'angle des rues Saint Roch et Karl Liebknecht**  
**Parcelles cadastrées S n° 224, 346, 359 et 360**



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

**ETUDE DE PROGRAMMATION**

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION

*Phase : Etude de programmation*

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Prèaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

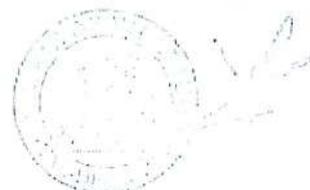
#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 139/2015  
en date du 16.12.2011

Le Maire de Villejuif

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015



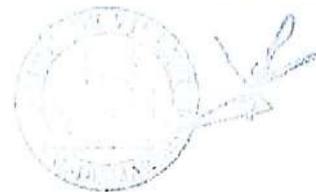
### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 139/2015  
en date du 16-12-2015

Le Maire de Villejuy





République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 19/02/2016.

et du dépôt en Préfecture le  
23/02/2016...



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FEVRIER 2016**

L'an deux mille seize, le douze février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 20h35.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS (*partie à 23h50, absente non représentée à partir de 02h00 pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (*partie à 23h40, absente pour le vote des délibérations n° 5 à 22 et le vœu*), M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS (*partie à 23h30, absente pour le vote des délibérations n° 4 à 22 et le vœu*), M. HAREL, Mme TIJERAS, Mmes ARLE, LE BAIL, M. LIPIETZ (*parti à 02h30, absent pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), Mme GRIVOT, MM. BOUNEGTA, MOSTACCI (*parti à 02h55, absent pour le vote du vœu*), STAGNETTO (*parti à 01h00, absent pour le vote des délibérations n° 11 à 22 et le vœu*), Mmes DUMONT-MONNET (*partie à 22h50, absente non représentée à partir de 02h55 pour le vote du vœu*), BOYER (*partie à 22h45, absente non représentée à partir de 02h30 pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), MM. MILLE, BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*partie à 02h00, absente pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL, Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS par Mme HAMIDI (*de 23h50 à 02h00*)  
Mme OUCHARD par Mme ANREP-LE BAIL (*jusqu'à son arrivée à 20h50*)  
M. MONIN par Mme CASEL (*à partir de 01h00*)  
M. YEBOUET par M. DUCELLIER  
Mme YAPO par M. CARVALHO  
Mme DUMONT-MONNET par M. MOSTACCI (*de 22h50 à 02h55*)  
Mme BOYER par M. LIPIETZ (*de 22h45 à 02h30*)  
Mme TAILLE-POLIAN par M. GIRARD (*à partir de 02h30*)

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 13/2016**

**SEANCE DU 12 FEVRIER 2016**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE CREDIT AGRICOLE**

## IMMOBILIER ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AUX 74-78 AVENUE DE PARIS

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société Crédit Agricole immobilier joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 30 novembre 2015 par la société Crédit Agricole immobilier, sous le n° 94076 15 W 1079, en vue de réaliser 72 logements (dont 40% de logements sociaux) et un local commercial ou d'activités, aux 74-78 avenue de Paris à Villejuif ;

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société Crédit Agricole immobilier au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

### LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société Crédit Agricole immobilier et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier aux 74-78 avenue de Paris à Villejuif sur les parcelles cadastrées O n°50, 51, 179 et 180.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



**ADOPTION, A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**  
9 ABSTENTIONS (M. HAREL, Mme TIJERAS, Mme CORDILLOT, M. PERILLAT-BOTTONET,  
Mme DA SILVA PEREIRA, M. BULCOURT, Mmes KADRI, LEYDIER, M. BADEL)

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel

Société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 30.500.000,00 EUR, dont le siège est à TOULOUSE (31200), 78 chemin des sept Deniers, Bâtiment 6, identifiée au SIREN sous le numéro 397 942 004 et immatriculée au registre du commerce de TOULOUSE.

Vu et annexé à ma délibération n° 13/2016  
en date du 12/02/2016

Représentée par Monsieur Emmanuel ROLLAND

ET

La commune de Villejuif

Le Maire de Villejuif



Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel a déposé un permis de construire, le 30 novembre 2015 sous le n° PC 9 4076 15 W 1079, pour un projet immobilier situé aux 74-78 avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O n°50, 51, 179 et 180, d'une superficie totale 1 722.7 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 72 logements et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 4 130 m<sup>2</sup>, accompagnés de 72 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société Crédit Agricole Immobilier a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 74-78 avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O n°50, 51, 179 et 180, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées par elle qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 72 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 17 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 65 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 295 000 €.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement fixée en juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 295 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC), prévisionnellement en 2016. Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération en date du 12 février 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière a été publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

#### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société Crédit Agricole Immobilier Résidentiel devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société Crédit Agricole Résidentiel aura la possibilité de se substituer une tierce personne dans la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société Crédit Agricole Immobilier

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur Emmanuel ROLLAND

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

# ANNEXE 1

Périmètre de convention de PUP  
Projet situé aux 74-78 avenue de Paris



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION		
<i>Phase : Etude de programmation</i>		
<u>Principales données</u>	<u>Surfaces</u>	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

<b>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</b>				
<u>Prestations</u>	<u>écart</u>	<u>% moyen indicatif du coût travx HT</u>		
<i>Etudes de sol</i>	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
<i>Etudes topo , géomètre</i>	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
<i>Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )</i>	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
<i>Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat. (OPC)</i>	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
<i>Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)</i>	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
<i>Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)</i>	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
<i>Conduite opération ou Mandat</i>	2 à 5 %	—	—	
<i>Assurance Dommage Ouvrage</i>	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
<i>Aléas, imprévus ,</i>	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

**RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FEVRIER 2016

L'an deux mille seize, le douze février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 20h35.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 10/02/2016...

et du dépôt en Préfecture le  
23/02/2016...



**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme GANDAIS (*partie à 23h50, absente non représentée à partir de 02h00 pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. VIDAL, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (*partie à 23h40, absente pour le vote des délibérations n° 5 à 22 et le vœu*), M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. MONIN, Mme THOMAS (*partie à 23h30, absente pour le vote des délibérations n° 4 à 22 et le vœu*), M. HAREL, Mme TIJERAS, Mmes ARLE, LE BAIL, M. LIPIETZ (*parti à 02h30, absent pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), Mme GRIVOT, MM. BOUNEGTA, MOSTACCI (*parti à 02h55, absent pour le vote du vœu*), STAGNETTO (*parti à 01h00, absent pour le vote des délibérations n° 11 à 22 et le vœu*), Mmes DUMONT-MONNET (*partie à 22h50, absente non représentée à partir de 02h55 pour le vote du vœu*), BOYER (*partie à 22h45, absente non représentée à partir de 02h30 pour le vote des délibérations n° 20 à 22 et le vœu*), MM. MILLE, BOKRETA, Mme BERTON, M. LCAVELIER, Mme HAMIDI (*partie à 02h00, absente pour le vote des délibérations n° 17 à 22 et le vœu*), M. FERREIRA-NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL, Mme KADRI, MM. BULCOURT, GABORIT.

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS par Mme HAMIDI (*de 23h50 à 02h00*)  
Mme OUCHARD par Mme ANREP-LE BAIL (*jusqu'à son arrivée à 20h50*)  
M. MONIN par Mme CASEL (*à partir de 01h00*)  
M. YEBOUET par M. DUCELLIER  
Mme YAPO par M. CARVALHO  
Mme DUMONT-MONNET par M. MOSTACCI (*de 22h50 à 02h55*)  
Mme BOYER par M. LIPIETZ (*de 22h45 à 02h30*)  
Mme TAILLE-POLIAN par M. GIRARD (*à partir de 02h30*)

**ABSENTS NON REPRESENTES :** néant

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 14/2016

SEANCE DU 12 FEVRIER 2016

**OBJET :** APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE KAUFMAN & BROAD



**DEVELOPPEMENT ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AUX 5-9 RUE JEAN-BAPTISTE CLEMENT / 1-5 RUE CONDORCET**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu le Plan Local d'Urbanisme ;**

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société Kaufman & Broad Développement joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de perspectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 31 juillet 2015 par la société Kaufman & Broad Développement, sous le n° 94076 15 W 1055, en vue de réaliser 108 logements (dont 40% de logements sociaux) et deux locaux commerciaux ou d'activités, aux 5-9 rue Jean-Baptiste Clément / 1-5 rue Condorcet à Villejuif ;

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société Kaufman & Broad Développement au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société Kaufman & Broad Développement et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier aux 5-9 rue Jean-Baptiste Clément / 1-5 rue Condorcet à Villejuif sur les parcelles cadastrées R n°53, 55, 59, 60, 220, 308.



**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



**ADOPTION, A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMÉS**  
*2 ABSTENTIONS (M. HAREL, Mme TIJERAS)*



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société Kaufman & Broad Développement, SAS au capital de 152.449,02 EUR, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92207), 127 avenue Charles de Gaulle, immatriculée au RCS de Nanterre et identifiée sous le numéro SIREN 340 708 858, représenté par Monsieur Christian DELAPIERRE, Président, lui-même représenté par Monsieur Xavier GRANGER, Directeur agence adjoint, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du à compléter ,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

Vu et annexé à ma délibération n° 14/2016  
en date du 12/02/2016

Le Maire de Villejuif



#### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société Kaufman & Broad Développement a déposé un permis de construire, le 31 juillet 2015 sous le n° PC 9 4076 15 W 1055, pour un projet immobilier situé aux 5/9 rue Jean-Baptiste Clément et 1/5 rue Condorcet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R n°53, 55, 59, 60, 220, 308, d'une superficie totale de 1 791 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 108 logements (dont 42 sociaux et 66 en accession) et deux locaux commerciaux ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 6 749 m<sup>2</sup>, accompagnés de 97 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société Kaufman & Broad Développement a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société Kaufman & Broad Développement sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 5/9 rue Jean-Baptiste Clément et 1/5 rue Condorcet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R n°53, 55, 59, 60, 220, 308, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées par elle qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société Kaufman & Broad Développement, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société Kaufman & Broad Développement est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 108 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 26 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 62,2 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 486 000 €.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement fixée en juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 486 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), prévisionnellement en 2016. Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société Kaufman & Broad Développement dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération en date du 12 février 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière a été publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

#### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société Kaufman & Broad Développement, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société Kaufman & Broad Développement, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société Kaufman & Broad Développement devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société Kaufman & Broad Développement aura la possibilité de se substituer une tierce personne dans la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société Kaufman & Broad  
Développement

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP

Projet 5/9 rue Jean-Baptiste Clément et 1/5 rue Condorcet

Parcelles cadastrées R n° 53, 55, 59, 60, 220, 308





## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur Janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

**ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION**  
*Phase : Etude de programmation*

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Prèaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

**RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation	Juillet 2017 à Juin 2019





VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 146/2016

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016

**OBJET :** APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE NAFILYAN ET PARTNERS ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AUX 55-57-59 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

VU le Code général des collectivités territoriales ;

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 21/10/2016

Et du dépôt en préfecture  
le 21/10/2016

Le Maire



**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013 ;

**VU** la délibération du 17 décembre 2014 approuvant le dossier d'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar et indiquant le coût prévisionnel de l'opération ;

**VU** le projet de convention entre la Ville et la société NAFILYAN ET PARTNERS joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**CONSIDERANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** l'Avant-Projet Définitif (APD) relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 03 juin 2016 par la société NAFILYAN ET PARTNERS, sous le n° 94076 16 W 1039, en vue de réaliser 45 logements en accession libre à la propriété, aux 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155 ;

**CONSIDERANT** que ce projet de construction se situe dans le secteur du groupe scolaire Jean Vilar ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société NAFILYAN ET PARTNERS au financement de la restructuration/extension du groupe scolaire Jean Vilar ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société NAFILYAN ET PARTNERS et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé aux 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155 ;

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois ; et publiée au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

**ADOPTION, A L'UNANIMITE**

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Société NAFILYAN et PARTNERS

Représentée par

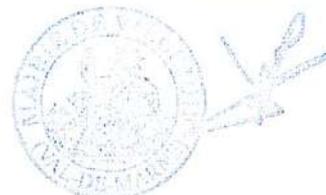
ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Monsieur Franck LE BOHELLEC

Vu et annexé à ma délibération n° 146/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuif



### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de la dernière étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due à la construction de logements neufs. Les conclusions préconisent l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société NAFILYAN et PARTNERS a déposé un permis de construire, le 03 juin 2016 sous le n° PC 9 4076 16 W 1039, pour un projet immobilier situé 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155, d'une superficie totale de 1 130 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 45 logements, pour une surface de plancher totale de 2 606 m<sup>2</sup>, accompagnés de 45 places de stationnement.

Conscient de l'impact produit par la construction de son programme de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la Société NAFILYAN et PARTNERS se propose par le biais d'une convention de Projet Urbain Partenarial, de prendre à sa charge la partie (principe de proportionnalité) des équipements publics scolaires directement induits par l'opération qu'elle projette.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération de construction située 55-57-59 avenue de la République, sur les parcelles cadastrées AS 75, 76, 77 et 155.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

Le programme des équipements publics que la Ville de VILLEJUIF s'engage à réaliser dans les délais et conditions détaillés à l'article 5, porte sur la réalisation des équipements suivants:

- Restructuration et extension du groupe scolaire Jean Vilar : création de 7 nouvelles classes.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2014 (approuvant le dossier d'Avant-Projet Définitif relatif aux travaux d'extension et de restructuration du groupe scolaire Jean Vilar et indiquant le coût prévisionnel de l'opération), le coût engendré par la restructuration /extension du groupe scolaire est évalué à la somme de huit millions deux cent cinquante-cinq mille six cent quatre-vingt-onze euros TDC (8.255.691,00 € TDC) (cf. détail en annexe 2).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société NAFILYAN et PARTNERS, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle à charge du coût de l'opération est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par le projet de 39 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage définis dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfant par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de l'extension de l'école Jean Vilar pour l'équivalent de sept classes d'un montant de 8.255.691 € TTC et pour une capacité estimée d'environ 185 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 44.650,00 € TTC.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales et des dotations de l'État.

Le nombre d'élèves supplémentaires imputable au projet de construction envisagé par NAFILYAN et PARTNERS est estimé à environ 11 élèves. L'abattement proposé conventionnellement est d'environ 56 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 215 000 euros.

Les parties sont convenues que le montant de la participation ainsi mise à la charge de NAFILYAN et PARTNERS restera inchangé quelles que soient les éventuelles évolutions, à la hausse ou à la baisse, du coût réel des équipements publics.

#### **Article 5 : Délai de réalisation des équipements publics :**

Le calendrier de réalisation des équipements publics est celui visé en annexe 2 à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux au plus tard l'année 2015 et une date d'achèvement fixée en août 2016 au plus tard ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique maximum de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

Dans l'hypothèse où la réalisation de tout ou partie des équipements publics devait être abandonné par la Ville de VILLEJUIF, les sommes représentatives du coût des travaux correspondant à la part des équipements publics non réalisés devraient impérativement être restituées à NAFILYAN et PARTENERS.

Au sens de la présente convention, la réalisation de tous les équipements publics s'entend de leur réception, laquelle interviendra dans les délais visés en annexe 3.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré par la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 215 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société NAFILYAN et PARTNERS, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

**Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société NAFILYAN et PARTNERS, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société NAFILYAN et PARTNERS, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société NAFILYAN et PARTNERS devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

**Article 11 : Substitution**

La société NAFILYAN et PARTNERS aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

**Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société NAFILYAN et PARTNERS Pour la Commune de Villejuif

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

ANNEXE 1

Périmètre de la convention PUP  
Projet 55-57-59 avenue de la République  
Parcelles cadastrées AS 75 ; AS 76 ; AS 77 et AS 155



Vu et annexé à ma délibération n° 146/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuif



## ANNEXE 2

Estimation du montant total de l'opération (valeur décembre 2014) d'extension /  
restructuration du groupe scolaire Jean Vilar

	Coûts A.P.D.
Travaux	5 376 383
Travaux isolation façade élémentaire	279 597 €
Déménagement	45 000 €
Location pendant 10 mois d'un module préfabriqué	58 000 €
<b>Sous-total – montant des travaux</b>	<b>5 758 980 €</b>
Honoraires MOE	615 116 €
Études	13 925 €
<b>Autres honoraires</b>	<b>98 722 €</b>
Assurance	60 000 €
Aléas, imprévus, révision des prix (env. 5 %)	283 000 €
Mobilier	50 000 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>6 879 743 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>8 255 691 €</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 14612016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuit



### ANNEXE 3

#### CALENDRIER PREVISIONNEL RESTRUCTURATION ET EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE JEAN VILAR

Validation APD, autorisation de lancement de l'appel d'offres restreint de travaux et de dépôt du PC	CM du 17 décembre 2014
Dépôt du Permis de Construire (délai d'instruction : 5 mois)	Mi-décembre 2014
Lancement du marché de travaux	Début janvier 2015
Candidatures des entreprises (après 40 jours de délai)	Mi-février 2015
Choix des candidats	CAO choix des candidats (CAO du 16 février 2015)
Envoi DCE aux candidats retenus	Après CAO du 16 février 2015
Offres des entreprises (après 30 jours de délai)	Mi-mars 2015
Ouvertures des offres	CAO du 23 mars 2015
Choix des entreprises	CAO avril 2015 pour le choix des titulaires par lots
Notification du marché aux entreprises + bon de commande	Mi-mai 2015
Chantier (15 mois, y compris 1 mois de préparation)	Mi-mai 2015 à mi-août 2016
Commission de sécurité et emménagement	Août 2016

Vu et annexé à ma délibération n° 146/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuit





VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 147/2016

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016

**OBJET :** APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SNC LNC DELTA PROMOTION ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 3 BOULEVARD MAXIME GORKI

VU le Code général des collectivités territoriales ;

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 21/10/2016

Et du dépôt en préfecture  
le 03/10/2016



**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** le projet de convention entre la Ville et la société SNC LNC Delta Promotion joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**VU** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDERANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 31 mai 2016 par la société SNC LNC Delta Promotion sous le n° PC 94076 16 W 1038, en vue de réaliser 42 logements (dont 40% logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 3 boulevard Gorki.

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SNC LNC Delta Promotion au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SNC LNC Delta Promotion et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 3 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur la parcelle cadastrée Q 65.

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont

exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
  
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
  
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
**Maire**  
**Conseiller Régional d'Ile-de-France**

**ADOPTION, A LA MAJORITE des suffrages exprimés**  
7 ABSTENTIONS (Mmes HAMIDI, BOYER, M. STAGNETTO, Mme GANDAIS, M. LIPIETZ,  
Mme LAMBERT-DAUVERNE avec mandat)

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SNC LNC DELTA PROMOTION,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuif



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SNC LNC DELTA PROMOTION a déposé un permis de construire, le 31 mai 2016 sous le n° PC 9 4076 16 W 1038, pour un projet immobilier situé 3 boulevard Maxime Gorki, sur la parcelle cadastrée Q 65, d'une superficie totale de 855 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 42 logements et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 2 778 m<sup>2</sup>, accompagnés de 43 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SNC LNC DELTA PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SNC LNC DELTA PROMOTION sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 3 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur la parcelle cadastrée Q 65, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SNC LNC DELTA PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SNC LNC DELTA PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 42 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 10 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 60 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 198 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 198 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SNC LNC DELTA PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

**Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SNC LNC DELTA PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SNC LNC DELTA PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SNC LNC DELTA PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

**Article 11 : Substitution**

La société SNC LNC DELTA PROMOTION aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

**Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société SNC LNC DELTA  
PROMOTION

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

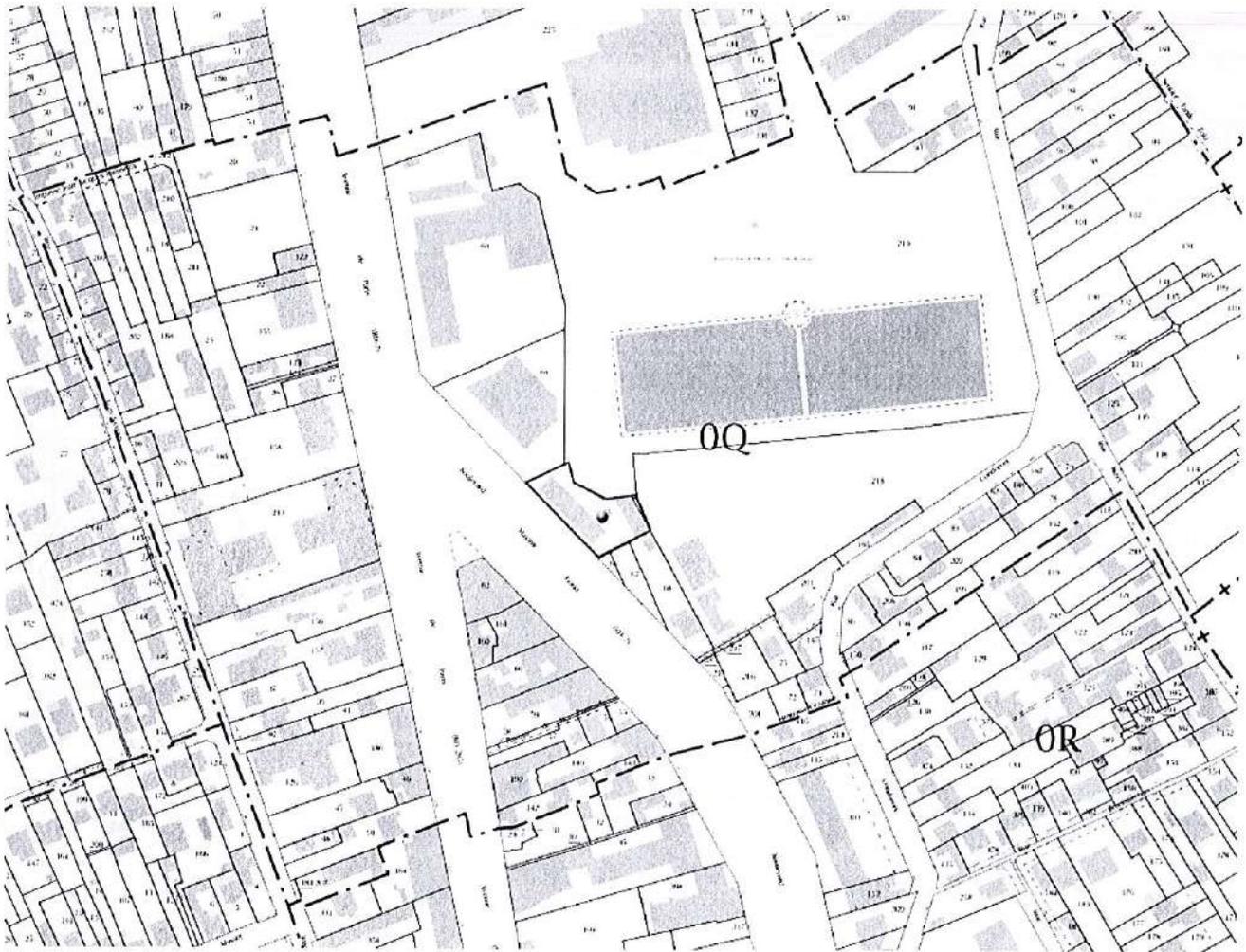
Le Maire, Franck LE BOHELLEC

**ANNEXE 1**

**Périmètre de la convention PUP**

**Projet 3 boulevard Maxime Gorki**

**Parcelle cadastrée Q n° 65**



Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuit



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION Phase : Etude de programmation

<u>Principales données</u>	<u>Surfaces</u>	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

<b>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</b>				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

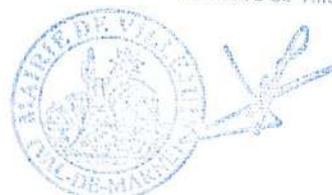
#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
en date du 14 octobre 2016

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015

Le Maire de Villejuif



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 147/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejui





VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 148/2016

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016

**OBJET :** APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SCI VILLEJUIF 42 GORKI ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUÉ AU 42 BOULEVARD MAXIME GORKI

VU le Code général des collectivités territoriales ;

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifié exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 21 / 10 / 2016

Et du dépôt en préfecture  
le 31 / 10 / 2016

Le Maire

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville et la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDERANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 30 mai 2016 par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI sous le n° PC 94076 16 W 1035, en vue de réaliser 61 logements (dont 25 % de logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 42 boulevard Gorki.

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 42 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur les parcelles cadastrées R 278, 280 et 300.

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE-BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France  


**ADOPTION, A LA MAJORITE des suffrages exprimés**  
7 CONTRE (Mmes HAMIDI, BOYER, M. STAGNETTO, Mme GANDAIS, M. LIPIETZ, Mme  
LAMBERT-DAUVERNE avec mandat)

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SCI VILLEJUIF 42 GORKI,

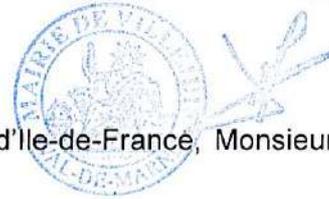
Vu et annexé à ma délibération n° 1481/2016  
en date du 14 octobre 2016 .

Le Maire de Villejuif

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SCI VILLEJUIF 42 GORKI a déposé un permis de construire, le 30 mai 2016 sous le n° PC 94 076 16 W 1035, pour un projet immobilier situé 42 boulevard Maxime Gorki, sur les parcelles cadastrées R 278, 280 et 300, d'une superficie totale de 1 327 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 61 logements (dont 15 logements sociaux) et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 3 840 m<sup>2</sup>, accompagnés de 56 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 42 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R 278, 280 et 300, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 61 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 15 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 66 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 250 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 250 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

**Article 10 : Condition corrélative de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCI VILLEJUIF 42 GORKI devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

**Article 11 : Substitution**

La société SCI VILLEJUIF 42 GORKI aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

**Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société SCI VILLEJUIF 42 GORKI

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

## ANNEXE 1

### Périmètre de la convention PUP

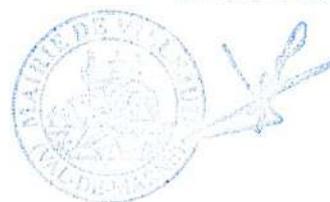
Projet 42 boulevard Maxime Gorki

Parcelle cadastrée 278, 280 et 300



Vu et annexé à ma délibération n° 148/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuit



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION

*Phase : Etude de programmation*

Principales données	Surfaces
Surface terrain	4000 m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550 m2 env.
Nombre total de classes	17 Classes compris ADL
Classes élémentaires	11 Classes
Classes maternelles	6 Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 148/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuif

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 148/2016  
en date du 11 octobre 2016

Le Maire de Villejuit





VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 OCTOBRE 2016

L'an deux mille seize, le quatorze octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19 h 42.

**PRESENTS :** M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, MM. VIDAL, CARVALHO, Mme LOUDIERE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mmes LAMBERT-DAUVERGNE, ARLE, ANREP-LE BAIL, MM. LIPIETZ, MOSTACCI, Mme YAPO, M. STAGNETTO, Mmes DUMONT-MONNET, BOYER, M. BOKRETA, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme HAMIDI (*retardée, arrivée à 19h54*), M. FERREIRA NUNES, Mmes PIDRON, CORDILLOT, M. GIRARD, Mmes DA SILVA PEREIRA, LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN, M. BADEL (*retardé, arrivé à 20h25*), Mme KADRI (*retardée, arrivée à 20h35*)

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. LECAVELIER ( <i>à partir de 0h55</i> )
Mme OUCHARD	par Mme CASEL ( <i>à partir de 1h00</i> )
M. CAPORUSSO	par M. FERREIRA NUNES
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme GRIVOT	par Mme DUBOILLE
Mme TIJERAS	par M. HAREL
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ ( <i>à partir de 0h41</i> )
M. YEBOUET	par M. DUCELLIER
Mme DUMONT-MONNET	par Mme PIDRON ( <i>à partir de 20h50</i> )
M. MILLE	par M. OBADIA
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>à partir de 23h55</i> )
M. PERILLAT-BOTTONET	par Mme DA SILVA PEREIRA
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT ( <i>à partir de 22h45</i> )
M. BULCOURT	par Mme KADRI
M. BULCOURT	par Mme LEYDIER ( <i>à partir de 22h45</i> )

**ABSENT NON REPRESENTE : M. GABORIT**

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N° 149/2016

SEANCE DU 14 OCTOBRE 2016

**OBJET :** APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SNC LNC GAMMA PROMOTION ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 84 AVENUE DE PARIS

VU le Code général des collectivités territoriales ;

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie exécutoire  
Contenu de l'affichage  
le 21 / 10 / 2016

Et du dépôt en préfecture  
le 31 / 10 / 2016

Le Maire

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** le projet de convention entre la Ville et la société SNC LNC Gamma Promotion joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**VU** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDERANT** les études de perspectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDERANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDERANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 28 juin 2016 par la société SNC LNC Gamma Promotion sous le n° PC 94076 16 W 1044, en vue de réaliser 44 logements (dont 40% logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 84 avenue de Paris.

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDERANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDERANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SNC LNC Gamma Promotion au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SNC LNC Gamma Promotion et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 84 avenue de Paris à Villejuif sur la parcelle cadastrée Q 20.

**Article 2** : autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont

d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affichée en mairie pendant un mois et publiée au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

**ADOPTION, A LA MAJORITE des suffrages exprimés**  
7 ABSTENTIONS (Mmes HAMIDI, BOYER, M. STAGNETTO, Mme GANDAIS, M. LIPIETZ,  
Mme LAMBERT-DAUVERNE avec mandat)

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre : Vu et annexé à ma délibération n° 149/2016  
en date du 14 octobre 2016

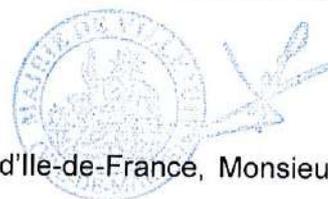
La société SNC LNC GAMMA PROMOTION,

Le Maire de Villejuif

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC



#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SNC LNC GAMMA PROMOTION a déposé un permis de construire, le 28 juin 2016 sous le n° PC 94076 16 W 1044, pour un projet immobilier situé 84 avenue de Paris, sur la parcelle cadastrée Q 20, d'une superficie totale de 883 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 44 logements et un local commercial ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 2 657 m<sup>2</sup>, accompagnés de 44 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SNC LNC GAMMA PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 84 avenue de Paris à Villejuif, sur la parcelle cadastrée Q 20, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SNC LNC GAMMA PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 44 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 11 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 62 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 207 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 207 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SNC LNC GAMMA PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2016.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SNC LNC GAMMA PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SNC LNC GAMMA PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société SNC LNC GAMMA PROMOTION aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société SNC LNC GAMMA  
PROMOTION

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP

Projet 84 avenue de Paris

Parcelle cadastrée Q n° 20



Vu et annexé à ma délibération n° 160/2016  
en date du 14 octobre 2016

Le Maire de Villejuif



## ANNEXE 2

## Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION  
Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

## RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

Vu et annexé à ma délibération n° 140/2016  
en date du 11 octobre 2016

Philippe Monnot programmiste - 22 mai 2015

Le Maire de Villejuif



### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 269/2016  
en date du 14/10/2016.

Le Maire de Villejuit





**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**CONSEIL MUNICIPAL DU 12 JUIN 2017**

L'an deux mille dix-sept, le douze juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRESENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO (*départ à 21h40*), Mme CASEL (*arrivée à 20h20*), M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme GANDAIS (*jusqu'à 21h50*), M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (*départ à 21h50*), M. YEBOUET, Mme ARLE, Mme LE BAIL, M. LIPIETZ (*départ à 21h50*), M. MOSTACCI (*arrivé à 19h56*), Mme YAPO, Mme DUMONT-MONNET, M. MILLE, Mme BERTON, M. FERREIRA NUNES, Mme PIDRON, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (*arrivée à 21h50*), M. BADEL (*arrivé à 20h34*).

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE	par M. CAPORUSSO ( <i>jusqu'à 21h40, heure de départ de ce dernier</i> )
M. CAPORUSSO	par Mme CASEL ( <i>à compter de 21h40</i> )
Mme CASEL	par Mme GRIVOT ( <i>jusqu'à 20h20</i> )
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. HAREL
M. STAGNETTO	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
M. LCAVELIER	par M. CARVALHO
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. GIRARD	par M. LAFON
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme DA SILVA PEREIRA ( <i>jusqu'à 21h50</i> )
M. BADEL	par Mme LEYDIER ( <i>jusqu'à 20h34</i> )
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT
M. BULCOURT	par M. PERILLAT-BOTTONET

**ABSENTS NON REPRESENTES : Mme BOYER ; M. GABORIT**

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N°45/2017**

**SEANCE DU 12 JUIN 2017**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SNC LNC KAPPA**

République Française  
Liberté · Egalité · Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal du 12 juin 2017

Le 20/06/2017

Le Maire



## **PROMOTION ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 62 BIS / 62 TER AVENUE DE PARIS**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société SNC LNC KAPPA PROMOTION joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 23 décembre 2016 par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION sous le n° PC 94076 16 W 1086, en vue de réaliser 45 logements et deux locaux commerciaux ou d'activités situé 62 bis / 62 ter avenue de Paris

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SNC LNC KAPPA PROMOTION au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SNC LNC KAPPA PROMOTION et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 62 bis / 62 ter avenue de Paris à Villejuif sur les parcelles cadastrées O8 et O10.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adopté à 36 voix pour (unanimité)*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

SNC LNC KAPPA PROMOTION

Représentée par M,

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

Vu et annexé à ma délibération n° 45/2017  
en date du 12 juin 2017

Le Maire de Villejuif



#### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements scolaires sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société SNC LNC KAPPA PROMOTION a déposé un permis de construire, le 23 décembre 2016 sous le n° PC 9 4076 16 W 1086, pour un projet immobilier situé 62 bis / 62 ter avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées O 8 et O 10, d'une superficie totale de 923 m<sup>2</sup>. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 45 logements et deux locaux commerciaux ou d'activités, pour une surface de plancher totale de 2 805 m<sup>2</sup>, accompagnés de 48 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SNC LNC KAPPA PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

## **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION sous forme de contribution financière, d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 62 bis / 62 ter avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O8 et O10, ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

## **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

## **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SNC LNC KAPPA PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 45 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 11 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 58,5 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 225 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 225 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

#### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SNC LNC KAPPA PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

#### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 02 juin 2017.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

Elle s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

**Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SNC LNC KAPPA PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SNC LNC KAPPA PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

**Article 11 : Substitution**

La société SNC LNC KAPPA PROMOTION aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

**Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le .....

En trois exemplaires originaux

Signature

Pour la SNC LNC KAPPA PROMOTION

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur

Franck LE BOHELLEC  
Maire, Conseiller régional

## ANNEXE 1

### Périmètre de la convention PUP

Projet 62 bis / 62 ter avenue de Paris

Parcelles cadastrées O n° 8 et 10



## ANNEXE 2

Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur Janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION  
Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Ferfait	80 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes tops , géomètre	Ferfait	20 à 80 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier (Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination GPP (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

## RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal du 12 juin 2017

Le 20/06/2017



VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

## CONSEIL MUNICIPAL DU 12 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept, le douze juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

### PRESENTS :

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO (départ à 21h40), Mme CASEL (arrivée à 20h20), M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme GANDAIS (jusqu'à 21h50), M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE (départ à 21h50), M. YEBOUET, Mme ARLE, Mme LE BAIL, M. LIPIETZ (départ à 21h50), M. MOSTACCI (arrivé à 19h56), Mme YAPO, Mme DUMONT-MONNET, M. MILLE, Mme BERTON, M. FERREIRA NUNES, Mme PIDRON, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, Mme TAILLE-POLIAN (arrivée à 21h50), M. BADEL (arrivé à 20h34).

### ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :

Mme LOUDIERE départ de ce dernier)	par M. CAPORUSSO (jusqu'à 21h40, heure de
M. CAPORUSSO	par Mme CASEL (à compter de 21h40)
Mme CASEL	par Mme GRIVOT (jusqu'à 20h20)
M. MONIN	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. HAREL
M. STAGNETTO	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
M. LECAVELIER	par M. CARVALHO
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
M. GIRARD	par M. LAFON
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme DA SILVA PEREIRA (jusqu'à 21h50)
M. BADEL	par Mme LEYDIER (jusqu'à 20h34)
Mme KADRI	par Mme CORDILLOT
M. BULCOURT	par M. PERILLAT-BOTTONET

ABSENTS NON REPRESENTES : Mme BOYER ; M. GABORIT

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

DELIBERATION N°47/2017

SEANCE DU 12 JUIN 2017

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SCCV VILLEJUIF**

**RUE DU 11 NOVEMBRE ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN  
PROJET IMMOBILIER SITUE AU 30-40 AVENUE DE STALINGRAD**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le projet de convention entre la Ville et la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

Vu la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

Considérant les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

Considérant le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

Considérant le permis de construire en cours d'instruction déposé le 21 mars 2017 par la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre sous le n° PC 94076 17 W 1025, en vue de réaliser 79 logements (57 logements en accession et 22 logements sociaux) et un local commercial ou d'activités situé 30-40 avenue de Stalingrad.

Considérant que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

Considérant qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF rue du 11 novembre et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 30-40 avenue de Stalingrad à Villejuif sur les parcelles cadastrées AY 108, 113, 114, 166, 167, 362, 366.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BONELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adopté à 35 voix pour*



République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal du 10 juillet 2017

Le 18/07/2017



VILLE DE VILLEJUIF  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

CONSEIL MUNICIPAL DU 10 JUILLET 2017

L'an deux mille dix-sept, le dix juillet, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h00.

**PRESENTS :**

M. LE BOHELLEC ; Mme DUBOILLE ; M. CARVALHO ; M. OBADIA (arrivé à 18h49) ; Mme OUCHARD ; M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO ; Mme CASEL ; M. BOUNEGTA ; Mme GRIVOT ; M. HAREL ; M. VIDAL ; Mme LAMBERT DAUVERGNE ; Mme LE BAIL ; M. MOSTACCI ; Mme YAPO ; Mme DUMONT-MONNET ; Mme BOYER (partie à 19h26) ; M. MILLE ; Mme THOMAS ; M. BOKRETA ; Mme BERTON ; M. LECAVELIER ; Mme HAMIDI (partie à 21h43) ; M. FERREIRA NUNES ; Mme CORDILLOT ; M. GIRARD ; Mme DA SILVA PEREIRA ; Mme LEYDIER ; Mme TAILLE-POLIAN (jusqu'à 20h30) ; M. BADEL ; M. BULCOURT

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIERE pouvoir à M. LECAVELIER  
M. OBADIA pouvoir à Mme DUBOILLE (jusqu'à son arrivée à 18h49)  
M. MONIN pouvoir à Mme YAPO  
Mme GANDAIS pouvoir à Mme THOMAS  
Mme TIJERAS pouvoir à M. HAREL  
M. YEBOUET pouvoir à M. DUCCELLIER  
Mme ARLE pouvoir à M. BOUNEGTA  
M. LIPIETZ pouvoir à Mme LAMBERT DAUVERGNE  
M. STAGNETTO pouvoir à Mme BOYER (jusqu'au départ de Mme BOYER à 19h26)  
Mme BOYER pouvoir à Mme HAMIDI (de 19h26 à 21h43, heure de départ de Mme HAMIDI)  
Mme PIDRON pouvoir à M. CARVALHO  
M. PERILLAT-BOTTONET pouvoir à Mme CORDILLOT  
M. LAFON pouvoir à Mme TAILLE-POLIAN (jusqu'au départ de Mme TAILLE-POLIAN à 20h30)  
Mme TAILLE-POLIAN pouvoir à M. GIRARD (à partir de 20h30)  
Mme KADRI pouvoir à M. BULCOURT  
M. CAPORUSSO pouvoir à Mme DUBOILLE (de 20h00 à 20h08)  
Mme DUMMONT MONNET pouvoir à Mme DUBOILLE (de 21h à 21h26)  
Mme BERTON pouvoir à M. MOSTACCI (de 21h05 à 21h26)

**ABSENTS NON REPRESENTES : M. GABORIT ;**

Le quorum n'est pas requis pour cette séance, par application de l'article L. 2121-17 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales. Il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil.

M. DUCELLIER a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 61**

**SEANCE DU 10 JUILLET 2017**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL ET LA VILLE DE VILLEJUIF POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 54 AVENUE DE LA REPUBLIQUE**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** le projet de convention entre la Ville et la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**Vu** la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**Considérant** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**Considérant** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**Considérant** les études en cours de prospectives des équipements sportifs ;

**Considérant** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 21 décembre 2016 par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL sous le n° PC 94076 16 W 1083, en vue de réaliser 563 logements et un espace de co-working situé 54 avenue de la République.

**Considérant** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**Considérant** le manque d'équipement sportif dans le quartier ;

**Considérant** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**Considérant** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL au financement de la construction du groupe scolaire des Réservoirs ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL et la ville de Villejuif, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 54 avenue de la République à Villejuif sur la parcelle cadastrée AC 27.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adoptée à 25 voix pour ; 14 contre ; 5 abstentions*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, représentée par M. Rémi VIAL-COLLET

ET

La commune de Villejuif

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population. De plus, la construction de logements implique un besoin d'équipements communs complémentaires. L'analyse du quartier montre la nécessité de la réalisation d'un gymnase.

#### Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL a déposé un permis de construire, le 21 décembre 2016 sous le n° PC 94076 16 W 1083, pour un projet immobilier situé 54 avenue de la République, sur la parcelle cadastrée AC 27. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 563 logements accession, sociaux et étudiants, un

Vu et annexé à ma délibération n° 61/2017  
en date du 10/07/2017

Le Maire de Villejuif

[Tapez ici]



espace de co-working, pour une surface de plancher totale de 31 400 m<sup>2</sup>, accompagnés de 580 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires et d'équipements sportifs.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 54 avenue de la République à Villejuif, sur la parcelle cadastrée AC 27, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 H.T. soit 22 745 058 T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

La ville a également décidé de réaliser un gymnase, les équipements sportifs actuels n'étant plus suffisants dans le quartier. Les études sont en cours et le cout global de réalisation d'un tel équipement est estimé à 5 000 000 €HT.

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

La Société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL reconnaît respectivement que les Equipements Publics sont utiles au Projet qu'elle développe et s'engage en conséquence à verser à la ville la fraction du coût prévisionnel de réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs utilisateurs des constructions objets de son Projet.

La participation consiste en la cession d'un terrain (« Cession de Terrain ») et dans le versement d'une contribution financière (« Contribution Financière »), (la Cession de Terrain et la Contribution Financière sont ci-après désignés ensemble la « Participation »).

##### **1) Contribution financière**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 563 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 141 élèves ( $563 \times 0.24 = 135$ ) supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 13.78 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 5 761 900 €.

##### **2) Cession de terrain**

Considérant qu'un gymnase est nécessaire pour une tranche de population de 10 000 habitants, soit un cout de 500 € par habitant, l'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 2 habitants par logement, soit 1 126 habitants.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'abattement proposé conventionnellement est de 22,16 % soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 438 250 € (*sous réserve de la confirmation par France Domaine – demande en cours de traitement*).

La société cédera, à l'euro à la commune le terrain nu, cadastré AC 27p6, sis au 54 avenue de la République à VILLEJUIF, d'une superficie de 1753 m<sup>2</sup> environ, tel que figuré au plan joint en annexe, et dont la valeur est estimée à 438 250 €. Pour les besoins de l'acte notarié, les frais de mutation seront calculés sur la base de la valeur réelle du terrain si cette dernière est différente en raison de sa valorisation par France Domaine.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux prévue en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

#### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 5 761 900 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), et une fois le permis de construire PC 94076 16 W 1083 devenu définitif, purgé de tout recours et retrait.

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire pour signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 05 juillet 2017.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

**Article 11 : Substitution**

La société VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL aura la possibilité de se substituer une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

**Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En deux exemplaires originaux

Signature

Pour la Société VINCI IMMOBILIER  
RESIDENTIEL

Pour la Commune de Villejuif

Monsieur Rémi VIAL-COLLET

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

Vu et annexé à ma délibération n° 61/2017  
en date du 10/07/2017

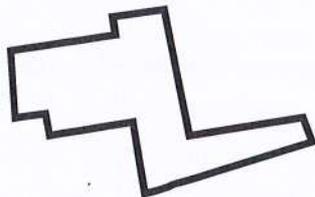
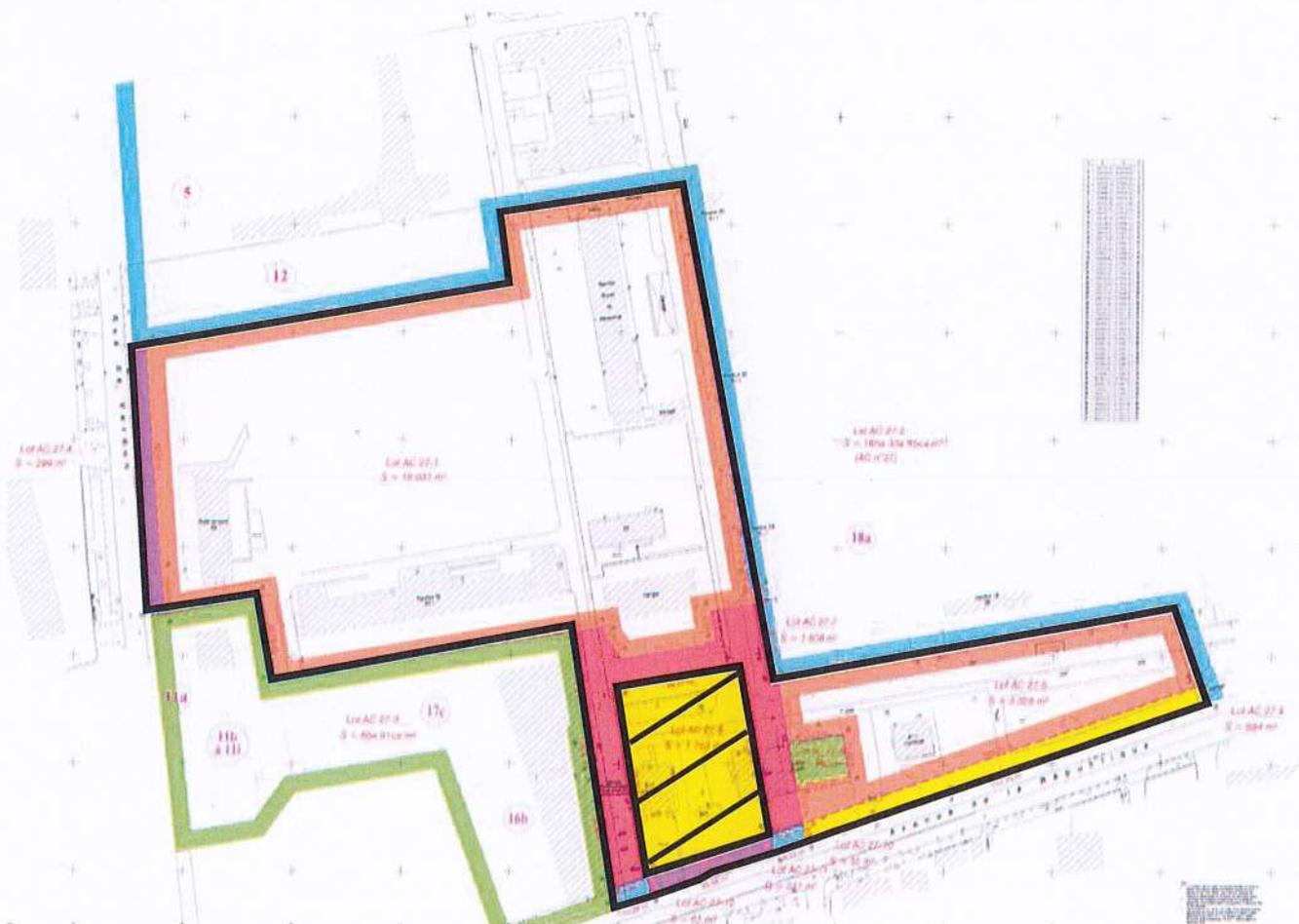
Le Maire de Villejuif



### ANNEXE 1

#### Périmètre de la convention PUP Projet 54 avenue de la République

Parcelle cadastrée AC n° 27



Périmètre du projet objet du PUP



Emprise terrain cédé : cadastré AC  
27p6 pour une surface de 1 753 m<sup>2</sup>

[Tapez ici]

Le Maire de Villejuif



ANNEXE 2

Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

**ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION**  
Phase : Etude de programmation

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Batiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totau x €	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 366 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€HT
Parvis + Aires de service et vu!	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain demi. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etude de col	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	fht
Maitrise d'œuvre (architecte 4- SET)	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancement Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.O (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 15 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	h? à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET	500 000,00 €	HT
	<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 € HT</b>
	TVA à 20 .%	3 790 843,00 €
<b>ENSEMBLE</b>	<b>TTC</b>	<b>22 745 058,00 € TTC I</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

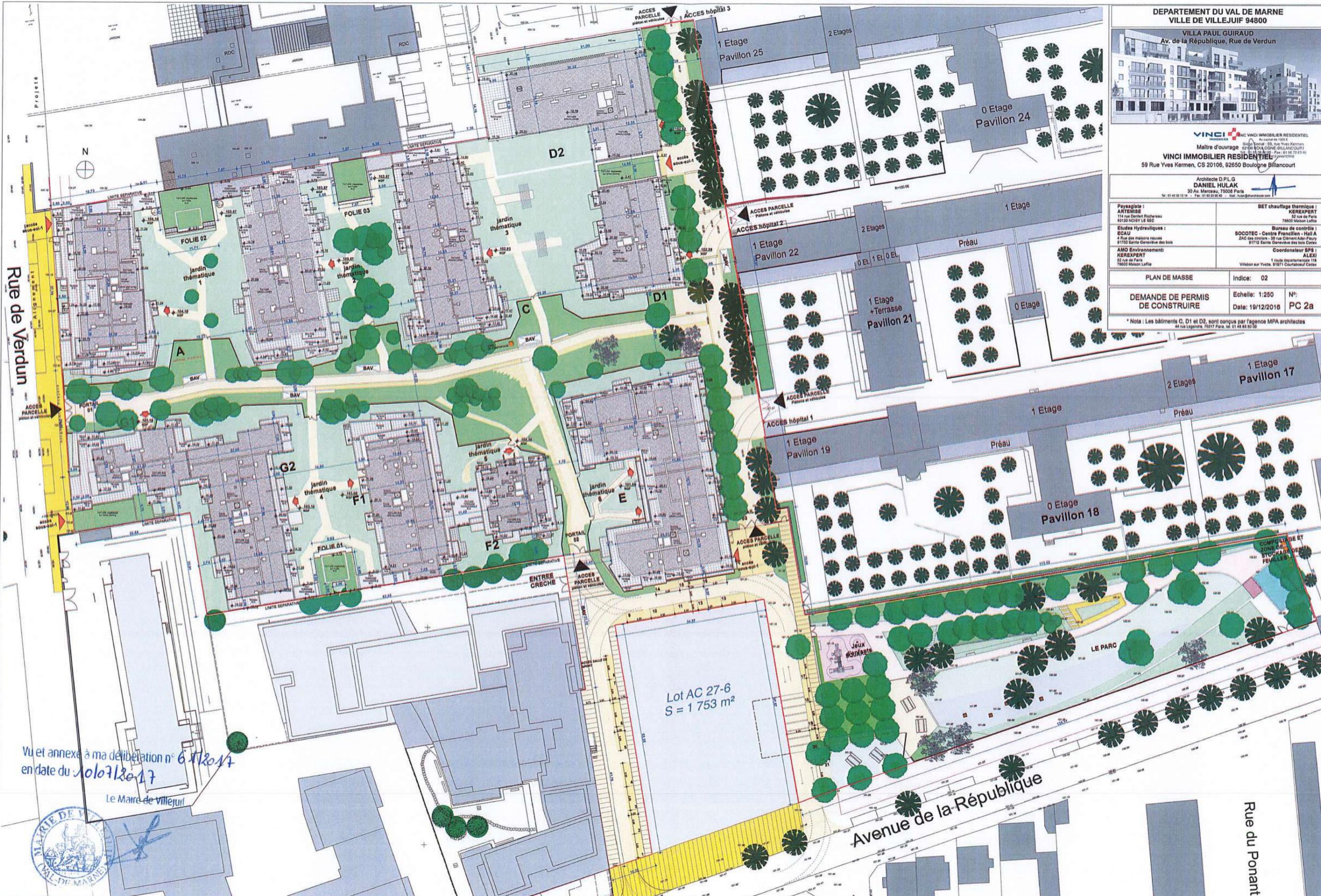
Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019

Vu et annexé à ma délibération n° 61/2017  
en date du 10/07/2017

Le Maire de Villejuif



[Tapez ici]



DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
VILLE DE VILLEJUIF 94800



VILLA PAUL GUIRAUD  
Av. de la République, Rue de Verdun

VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL  
Maître d'ouvrage  
VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL  
59 Rue Yves Kermen, CS 20106, 92650 Boulogne Billancourt

Architecte D.P.L.G.  
DANIEL HULAK  
30 Av. Marceau, 75008 Paris  
Tel : 01 43 39 13 14 - Fax : 01 43 23 90 40 - Mail : hulak@danhulak.com

Paysagiste : ARTEMISE 114 rue Dorian Rochereau 92150 NEUILLY LE SEC	BET chauffage thermique : KEREXPERT 52 rue de Paris 75002 MONTMARTRE
Etudes Hydrauliques : ECAU 4 Rue des maisons neuves 91702 Sainte Geneviève des Bois	Bureau de contrôle : SOCOTEC - Centre Francilien - Hall A ZAC des ciriers - 38 rue Clément Ader Flcury 91717 Sainte Geneviève des Bois Centre
AMO Environnement : KEREXPERT 52 rue de Paris 75002 Montmartre	Coordinateur SPS : ALEXI 1 route départementale 118 75017 Courcouronnes Cedex

PLAN DE MASSE	Indice: 02	
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE	Echelle: 1:250	N°: PC 2a
	Date: 10/12/2016	

\* Nota : Les bâtiments C, D1 et D2, sont conçus par l'agence MPA architectes  
44 rue Legendre, 75017 Paris, tel. 01 48 88 80 30

Vu et annexé à ma délibération n° 6 11/2017  
en date du 10/07/2017



Le Maire de Villejuif

Avenue de la République

Rue du Ponant



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018**

L'an deux mille dix-huit, le neuf février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h42.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivé à 19h57*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, M. BOKRETA, M. MILLE, Mme LE BAIL, Mme YAPO, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme ARLÉ, Mme LEYDIER, Mme GANDAIS, M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme BOYER (*jusqu'à 00h00*), Mme HAMIDI (*jusqu'à 00h40*), M. FERREIRA NUNES, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, M. LAFON, Mme TAILLÉ-POLIAN, Mme KADRI, M. GIRARD, M. BULCOURT, Mme TIJERAS

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIÈRE	par M. LECAVELIER
Mme CASEL	par Mme DUBOILLE
M. MONIN	par M. CARVALHO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. YEBOUET	par M. LE BOHELLEC
M. BADEL	par Mme LEYDIER
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. GABORIT	par M. HAREL
M. VIDAL	par M. FERREIRA NUNES (de 11h45 à 00h00)
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ (à partir de 00h40)
Mme BOYER	par Mme GANDAIS (à partir de 00h00)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme DUMONT-MONNET

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. Mme DUBOILLE a été désignée pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 9 février 2018

Le 19/02/2018



**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE CITIC (GROUPE ARBEY), LA COMMUNE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 1 – 3 – 5 RUE REULOS**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global.

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 31 août 2017 par la société CITIC sous le n° PC 94076 17 W 1074, en vue de réaliser 33 logements et un commerce situé 1 – 3 – 5 rue Reulos.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs.

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération.

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société CITIC au financement d'équipements publics.

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société CITIC, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 1 à 5 rue Reulos à Villejuif sur les parcelles cadastrées O 43, 44 et 45.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention, jointe en annexe.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

  
Frank LE BOHELLEC  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 22 voix pour ; 17 voix contre ; 5 abstentions*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société CITIC (Groupe Arbey) ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Christian VIDAL

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 09/2018  
en date du 9/02/2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société CITIC a déposé un permis de construire, le 31 août 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1074, pour un projet immobilier situé 1-3-5 rue Reulos, sur les parcelles cadastrées O 43, 44 et 45. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 33 logements en accession et un commerce pour une surface de plancher totale de 2 126 m<sup>2</sup>, accompagnés de 28 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société CITIC a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société CITIC d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 1-3-5 rue Reulos à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O 43, 44 et 45, ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société CITIC, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société CITIC est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 33 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 8 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,8 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 165 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 165 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société CITIC dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du 13 février 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société CITIC, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société CITIC, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention

de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société CITIC devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

### **Article 11 : Substitution**

La société CITIC aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

#### **Pour la Société CITIC**

Monsieur Christian VIDAL

#### **Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

#### **Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE

# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP Projet 1-3-5 rue Reulos

Parcelle cadastrée O n° 43 – 44 - 45



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION *Phase : Etude de programmation*

<u>Principales données</u>	<u>Surfaces</u>
Surface terrain	4000 m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550 m2 env.
Nombre total de classes	17 Classes compris ADL
Classes élémentaires	11 Classes
Classes maternelles	6 Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

#### *Pour information*

<b>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</b>				
<u>Prestations</u>	<u>écart</u>	<u>% moyen indicatif du coût travx HT</u>		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SP3 (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### **RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 FÉVRIER 2018**

L'an deux mille dix-huit, le neuf février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h42.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivé à 19h57*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, M. BOKRETA, M. MILLE, Mme LE BAIL, Mme YAPO, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. LECAVELIER, Mme ARLÉ, Mme LEYDIER, Mme GANDAIS, M. HAREL, M. VIDAL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme BOYER (*jusqu'à 00h00*), Mme HAMIDI (*jusqu'à 00h40*), M. FERREIRA NUNES, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, M. LAFON, Mme TAILLÉ-POLIAN, Mme KADRI, M. GIRARD, M. BULCOURT, Mme TIJERAS

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme LOUDIÈRE	par M. LECAVELIER
Mme CASEL	par Mme DUBOILLE
M. MONIN	par M. CARVALHO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. YEBOUET	par M. LE BOHELLEC
M. BADEL	par Mme LEYDIER
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
M. GABORIT	par M. HAREL
M. VIDAL	par M. FERREIRA NUNES (de 11h45 à 00h00)
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ (à partir de 00h40)
Mme BOYER	par Mme GANDAIS (à partir de 00h00)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme DUMONT-MONNET

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. Mme DUBOILLE a été désignée pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 9 février 2018

Le 19/02/2018



**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SCCV 12/14 IMPASSE ROHRI, LA COMMUNE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 12/14 IMPASSE ROHRI**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 18 septembre 2017 par la société SCCV 12/14 impasse Rohri sous le n° PC 94076 17 W 1077, en vue de réaliser 33 logements situé 12/14 impasse Rohri.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs.

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération.

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV 12/14 impasse Rohri au financement d'équipements publics.

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 12/14 impasse Rohri à Villejuif sur les parcelles cadastrées A 142 et 143.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention, jointe en annexe.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

  
Frank LE BOHELLEC  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 25 voix pour ; 3 voix contre ; 16 abstentions*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SCCV 12/14 Impasse Rohri ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Thomas GICQUEL

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 10/2018  
en date du 9/02/2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société SCCV 12/14 Impasse Rohri a déposé un permis de construire, le 18 septembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1077, pour un projet immobilier situé 12/14 impasse Rohri, sur les parcelles cadastrées A 142 et 143. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 33 logements en accession pour une surface de plancher totale de 2 289 m<sup>2</sup>, accompagnés de 34 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV 12/14 Impasse Rohri a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 12/14 impasse Rohri à Villejuif, sur les parcelles cadastrées A 142 et 143 ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV 12/14 Impasse Rohri est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 33 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à environ 8 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,8 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 165 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 165 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV 12/14 Impasse Rohri dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du 13 février 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV 12/14 Impasse Rohri, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avéreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et

définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV 12/14 Impasse Rohri devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société SCCV 12/14 Impasse Rohri aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société SCCV 12/14 Impasse Rohri**

Monsieur Thomas GICQUEL

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE

# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP Projet 12/14 impasse Rohri

Parcelle cadastrée A n° 142 et 143



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800				
NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE				
Site "LES RESERVOIRS"				
ETUDE DE PROGRAMMATION				
Valeur janv 2015			EDITION 22/05/15 v.3	
ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION				
<i>Phase : Etude de programmation</i>				
Principales données		Surfaces		
Surface terrain	4000	m2 env.		
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.		
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>		
Classes élémentaires	11	Classes		
Classes maternelles	6	Classes		
ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELEL DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>
<i>Pour information</i>				
ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPB (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>
RECAPITULATIF				
ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX			12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS			3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE			2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION			500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>			<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
			TVA à 20 %	3 790 843,00 €
<b>ENSEMBLE TTC</b>			<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



VILLE DE VILLEJUIF  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 AVRIL 2018**

L'an deux mille dix-huit, le trois avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA, Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. YEBOUET, M. LECAVELIER, M. BADEL, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. MONIN	par M. CAPORUSSO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON

M. GIRARD	par Mme DA SILVA PEREIRA (à partir de 22h38)
Mme DUMONT-MONNET	par M. LECAVELIER (à partir 22h45)
M. STAGNETTO	par Mme LEYDIER (à partir de 23h40)
Mme ANREP LE BAIL	par M. MOSTACCI (à partir de 23h55)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (à partir de 00h40)

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

M. GABORIT

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 03 Avril 2018

Le 10/04/2018



**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE K PROMOTION, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 16/18 BOULEVARD MAXIME GORKI.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société K Promotion joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 20 décembre 2017 par la société K Promotion sous le n° PC 94076 17 W 1108, en vue de réaliser 25 logements en accession et un local commercial ou d'activités situé 16/18 boulevard Maxime Gorki.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société K Promotion au financement d'équipements publics ;

**Considérant** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société K Promotion, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 16/18 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur les parcelles cadastrées R 30, 33 et 34.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R. 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 23 voix pour ; 7 voix contre ; 14 abstentions*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société K PROMOTION ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Rémi LEBLANC

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 39/2018  
en date du 3/04/2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société K PROMOTION a déposé un permis de construire, le 20 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1108, pour un projet immobilier situé 16/18 boulevard Maxime Gorki, sur les parcelles cadastrées R 30, 33 et 34. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 25 logements en accession et d'un local commercial ou d'activité pour une surface de plancher totale de 1 801 m<sup>2</sup>, accompagnés de 26 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société K PROMOTION a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société K PROMOTION d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 16/18 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur les parcelles cadastrées R 30, 33 et 34 ces dernières se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société K PROMOTION, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société K PROMOTION est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 25 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 6 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 42,1 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 125 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 125 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société K PROMOTION dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société K PROMOTION, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société K PROMOTION, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des

délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société K PROMOTION devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société K PROMOTION aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

#### **Pour la Société K PROMOTION**

Monsieur Rémi LEBLANC

#### **Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

#### **Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE

## ANNEXE 1

Périmètre de la convention PUP  
Projet 16/18 boulevard Maxime Gorki

Parcelle cadastrée R n° 30, 33 et 34



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION *Phase : Etude de programmation*

<u>Principales données</u>	<u>Surfaces</u>	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

#### *Pour information*

<b>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</b>				
<u>Prestations</u>	<u>écart</u>	<u>% moyen indicatif du coût travx HT</u>		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SP3 (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### **RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
	TVA à 20 %	3 790 843,00 €
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 03 Avril 2018

Le 10/04/2018



VILLE DE VILLEJUIF  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

## SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 AVRIL 2018

L'an deux mille dix-huit, le trois avril, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

### PRÉSENTS :

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA, Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, M. MOSTACCI, Mme BERTON, M. YEBOUET, M. LECAVELIER, M. BADEL, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL, Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO, Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON, M. BULCOURT

### ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

M. MONIN	par M. CAPORUSSO
Mme PIDRON	par Mme YAPO
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE
Mme HAMIDI	par M. LIPIETZ
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON

M. GIRARD	par Mme DA SILVA PEREIRA (à partir de 22h38)
Mme DUMONT-MONNET	par M. LECAVELIER (à partir 22h45)
M. STAGNETTO	par Mme LEYDIER (à partir de 23h40)
Mme ANREP LE BAIL	par M. MOSTACCI (à partir de 23h55)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (à partir de 00h40)

### ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

M. GABORIT

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SOGEPROM HABITAT, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 137 AVENUE DE PARIS.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société SOGEPROM HABITAT joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 15 décembre 2017 par la société SOGEPROM HABITAT sous le n° PC 94076 17 W 1106, en vue de réaliser 232 logements en accession et locatif social et d'un local en rez-de-chaussée situé 137 avenue de Paris.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SOGEPROM HABITAT au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SOGEPROM HABITAT, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 137 avenue de Paris à Villejuif sur la parcelle cadastrée O 225.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R. 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

  
**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 24 voix pour ; 12 voix contre ; 8 abstentions*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SOGEPROM HABITAT ou toute société qui lui serait substituée, représentée par Mme Leila BELHADJ.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 40/2018  
en date du 3/04/2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société SOGEPROM HABITAT a déposé un permis de construire, le 15 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1106, pour un projet immobilier situé 137 avenue de Paris, sur la parcelle cadastrée O 225. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 232 logements en accession et locatif social et d'un local en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 13 916 m<sup>2</sup>, accompagnés de 179 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SOGEPROM HABITAT a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SOGEPROM HABITAT d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 137 avenue de Paris à Villejuif, sur la parcelle cadastrée O 225, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court terme et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc (...).

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SOGEPROM HABITAT, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SOGEPROM HABITAT est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 232 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 56 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 27,85 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 2 000 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 2 000 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SOGEPROM HABITAT dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SOGEPROM HABITAT, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SOGEPROM HABITAT, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif

(expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SOGEPROM HABITAT devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société SOGEPROM HABITAT aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

#### **Pour la Société SOGEPROM HABITAT**

Madame Leila BELHADJ

#### **Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

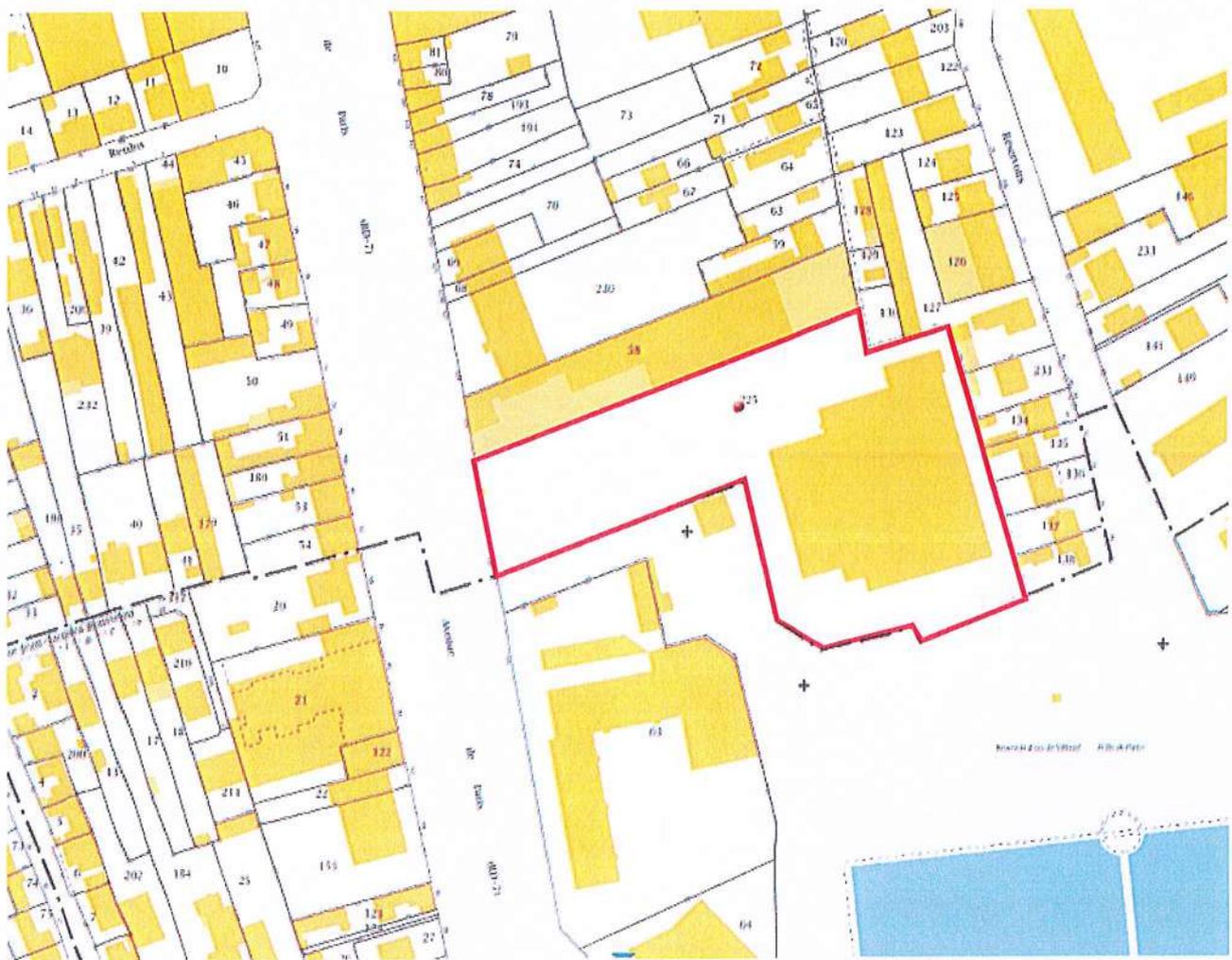
#### **Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE

ANNEXE 1

Périmètre de la convention PUP  
Projet 137 avenue de Paris

Parcelle cadastrée O n° 225



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

**ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION**  
*Phase : Etude de programmation*

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vid	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

<b>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</b>				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPB (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

**RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'oeuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'oeuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



VILLE DE VILLEJUIF  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt et un juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h03*), M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, Mme ARLÉ, Mme BERTON, M. FERREIRA-NUNES (*départ à 23h20*), M. VIDAL (*départ à 23h20*), Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 23h20*), M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 23h20*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON (*départ à 23h20*), M. BADEL, M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. MONIN	par M. MILLE
M. YEBOUET	par M. DUCCELLIER
Mme LE BAIL	par Mme OUCHARD ( <i>à partir de 20h03</i> )
M. MOSTACCI	par Mme GRIVOT
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. OBADIA	par Mme DUBOILLE
M. GABORIT	par M. HAREL ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LEYDIER
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme DUMONT-MONNET	par M. CAPORUSSO

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :** néant

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. DUCCELLIER a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 21 juin 2018

Le 25/06/2018



**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SCCV VILLEJUIF PARIS, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 80-82 AVENUE DE PARIS**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société SCCV VILLEJUIF PARIS joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération du Conseil municipal n°71/2015 du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la Ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 26 décembre 2017 par la société SCCV VILLEJUIF PARIS sous le n° PC 94076 17 W 1115, en vue de réaliser 23 logements en accession et d'un local commercial en rez-de-chaussée situé 80/82 avenue de Paris ;

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF PARIS au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1 :** Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF PARIS, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 80/82 avenue de Paris à Villejuif sur la parcelle cadastrée O 53 et 54.

**Article 2 :** Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3 :** Précise qu'en application de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4 :** Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5 :** Conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;
3. Mention de la signature de la convention
  - Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

**Franck LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adoptée à 24 voix pour ; 20 voix contre ; 1 abstention*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société SCCV VILLEJUIF PARIS ou toute société qui lui serait substituée, représentée par M. Laurent ASTY.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 87/2018  
en date du 21/06/2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société SCCV VILLEJUIF PARIS a déposé un permis de construire, le 26 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1115, pour un projet immobilier situé 80/82 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées O 53 et 54. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 23 logements en accession et d'un local commercial en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 1690,23 m<sup>2</sup>, accompagnés de 20 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société SCCV VILLEJUIF PARIS a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société SCCV VILLEJUIF PARIS d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 80/82 avenue de Paris à Villejuif, sur les parcelles cadastrées O 53 et 54, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société SCCV VILLEJUIF PARIS, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société SCCV VILLEJUIF PARIS est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 23 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 6 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 61 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 115 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 115 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société SCCV VILLEJUIF PARIS dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société SCCV VILLEJUIF PARIS, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société SCCV VILLEJUIF PARIS, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif

(expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société SCCV VILLEJUIF PARIS devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société SCCV VILLEJUIF PARIS aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société SCCV VILLEJUIF PARIS**

Monsieur Laurent ASTY

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE

# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP Projet 80/82 avenue de Paris

Parcelles cadastrées O n° 53 et n°54



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur Janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

#### ESTIMATION DU COÛT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION *Phase : Etude de programmation*

<u>Principales données</u>		<u>Surfaces</u>	
Surface terrain	4000	m2 env.	
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.	
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>	
Classes élémentaires	11	Classes	
Classes maternelles	6	Classes	

ESTIMATION COUT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratio € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PRÉVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

<b>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</b>				
<u>Prestations</u>	<u>écart</u>	<u>% moyen indicatif du coût travx HT</u>		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPB (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### **RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PRÉVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
	<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 € HT</b>
	TVA à 20 %	3 790 843,00 €
	<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 € TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JUIN 2018**

L'an deux mille dix-huit, le vingt et un juin, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 19h35.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, Mme OUCHARD (*arrivée à 20h03*), M. DUCCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, Mme ARLÉ, Mme BERTON, M. FERREIRA-NUNES (*départ à 23h20*), M. VIDAL (*départ à 23h20*), Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 23h20*), M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 23h20*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, M. LAFON (*départ à 23h20*), M. BADEL, M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

M. MONIN	par M. MILLE
M. YEBOUET	par M. DUCCELLIER
Mme LE BAIL	par Mme OUCHARD ( <i>à partir de 20h03</i> )
M. MOSTACCI	par Mme GRIVOT
M. BOKRETA	par M. BOUNEGTA
Mme PIDRON	par Mme YAPO
M. OBADIA	par Mme DUBOILLE
M. GABORIT	par M. HAREL ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE
Mme TIJERAS	par M. PERILLAT-BOTTONET
Mme KADRI	par M. BULCOURT
Mme TAILLE-POLIAN	par M. LAFON ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par M. LIPIETZ
Mme BOYER	par Mme GANDAIS
Mme THOMAS	par Mme LEYDIER
Mme HAMIDI	par M. STAGNETTO ( <i>jusqu'à 23h20</i> )
Mme DUMONT-MONNET	par M. CAPORUSSO

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS : néant**

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. DUCCELLIER a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 21 juin 2018

Le 25/06/2018



**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE PRODUCTIMMO, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 88/90 BOULEVARD MAXIME GORKI**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n° 2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société Productimmo joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 27 décembre 2017 par la société Productimmo sous le n° PC 94076 17 W 1116, en vue de réaliser 19 logements en accession situé 88/90 boulevard Maxime Gorki.

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société Productimmo au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

## **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société PRODUCTIMMO, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 88/90 boulevard Maxime Gorki à Villejuif sur les parcelle cadastrées S 238 et S 247.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
  - Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;
  
2. Des modalités de transmission suivantes :
  - La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;

3. Mention de la signature de la convention

- Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

Franck LE BOHELLEC  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France



*Adoptée à 26 voix pour ; 17 voix contre ; 1 abstention*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société PRODUCTIMMO ou toute société qui lui serait substituée

Représentée par Madame Marie-Joseph CHOQUET.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de perspectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des perspectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 88/2018  
en date du 21/06/2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société PRODUCTIMMO a déposé un permis de construire le 27 décembre 2017 sous le n° PC 94076 17 W 1116, pour un projet immobilier situé 88/90 boulevard Maxime Gorki, sur les parcelles cadastrées S 238 et S 247. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 19 logements en accession pour une surface de plancher totale de 1146 m<sup>2</sup>, accompagnés de 16 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société PRODUCTIMMO a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société PRODUCTIMMO d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 88/90 boulevard Maxime Gorki à Villejuif, sur les parcelles cadastrées S 238 et S 247, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société PRODUCTIMMO, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société PRODUCTIMMO est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être généré par ce projet de 19 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage défini dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfant par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 5 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 61,6 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 95 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 95 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société PRODUCTIMMO dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société PRODUCTIMMO, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société PRODUCTIMMO, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société PRODUCTIMMO devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

**Article 11 : Substitution**

La société PRODUCTIMMO aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

**Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société PRODUCTIMMO**

Madame Marie-Joseph CHOQUET

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

**VILLE DE VILLEJUIF - 94800**

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

*ETUDE DE PROGRAMMATION*

Valeur janv 2015

**EDITION 22/05/15 v.3**

#### ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION

*Phase : Etude de programmation*

<u>Principales données</u>	<u>Surfaces</u>	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
<b>Nombre total de classes</b>	<b>17</b>	<b>Classes compris ADL</b>
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

*Pour information*

<i>ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)</i>				
<u>Prestations</u>	<u>écart</u>	<u>% moyen indicatif du coût travx HT</u>		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### **RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



VILLE DE VILLEJUIF  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit septembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h05.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivée à 17h36 – départ à 22h45*), Mme LOUDIÈRE (*départ à 21h05*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA (*départ à 22h10*), Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, Mme BERTON, Mme ESCLANGON, M. LECAVELIER (*arrivée à 21h00*), Mme PIDRON, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 22h45*), Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 22h06*), Mme BOYER (*départ à 22h06*), Mme HAMIDI (*arrivée à 17h32*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA (*arrivée à 17h15*), M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, Mme TAILLE-POLIAN (*départ à 19h15*), Mme KADRI (*arrivée à 18h58*), M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme DA SILVA PEREIRA	par Mme CORDILLOT (jusqu'à 17h15)
Mme HAMIDI	par Mme GANDAIS (jusqu'à 17h32)
M. CARVALHO	par M. DUCELLIER (jusqu'à 17h36)
Mme KADRI	par M. BULCOURT (jusqu'à 18h58)
M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE (jusqu'à 21h00)
M. LAFON	par M. GIRARD
M. BADEL	par M. LE BOHELLEC
M. MOSTACCI	par M. MILLE
M. MONIN	par Mme PIDRON
M. YEBOUET	par M. BOUNEGTA
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme LEYDIER (à partir de 19h15)
Mme LOUDIÈRE	par M. LECAVELIER (à partir de
21h05)	
M. STAGNETTO	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE (à
partir de 22h06)	
Mme BOYER	par M. LIPIETZ (à partir de 22h06)
M. BOKRETA	par M. DUCELLIER (à partir de 22h10)
M. CARVALHO	par M. OBADIA (à partir de 22h45)
M. HAREL	par M. PERILLAT-BOTTONET (à
partir de 22h45)	
Mme DUMONT-MONNET	par M. DUCELLIER (de 19h45 à 20h30)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (de 22h45 à
23h05)	

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 28 septembre 2018

Le 02 / 10 / 2018



**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme TIJERAS  
M. GABORIT

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

---

**DELIBERATION N° 121/2018      SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE PROMOBAT, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 145-153 RUE DE CHEVILLY.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société PROMOBAT joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération n°69/2015 du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire sur le terrain des réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 8 juin 2018 par la société PROMOBAT sous le n° PC 94076 18 W 1041, en vue de réaliser 49 logements en accession pour une surface de plancher totale de 2 783 m<sup>2</sup> situé 145/153 rue de Chevilly ;

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur de convention PUP du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société PROMOBAT au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société PROMOBAT, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 145/153 rue de Chevilly à Villejuif sur les parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivantes :

Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée.

2. Des modalités de transmission suivantes :

La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité.

3. Mention de la signature de la convention :

Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.



**Franck LE BOHELLEC**  
**Maire**  
**Conseiller Régional d'Ile-de-France**

*Adoptée à 26 voix pour ; 10 voix contre ; 7 abstentions*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société PROMOBAT (ou toute société qui lui serait substituée), dont le siège social est 20/24 avenue de la Canteranne – 33608 PESSAC, représentée par M. Benoit PICHET.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 121/2018  
en date du 28 septembre 2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société PROMOBAT a déposé un permis de construire, le 8 juin 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1041, pour un projet immobilier situé 145/153 rue de Chevilly, sur les parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221. Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 49 logements en accession pour une surface de plancher totale de 2 783 m<sup>2</sup>, accompagnés de 49 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société PROMOBAT a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société PROMOBAT d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 145/153 rue de Chevilly à Villejuif, sur les parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221, cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société PROMOBAT, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société PROMOBAT est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être générés par ce projet de 49 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage définis dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 12 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 41,20 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 245 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement et publicité**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie. En outre, la délibération approuvant la convention sera publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R 2121-10 du CGCT.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 245 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société PROMOBAT dans un délai de 3 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société PROMOBAT, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société PROMOBAT, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et

d'urbanisme qui s'avéreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société PROMOBAT devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société PROMOBAT aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

#### **Article 13 : 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. »

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

#### **Pour la Société PROMOBAT**

Monsieur Benoit PICHET

#### **Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

#### **Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

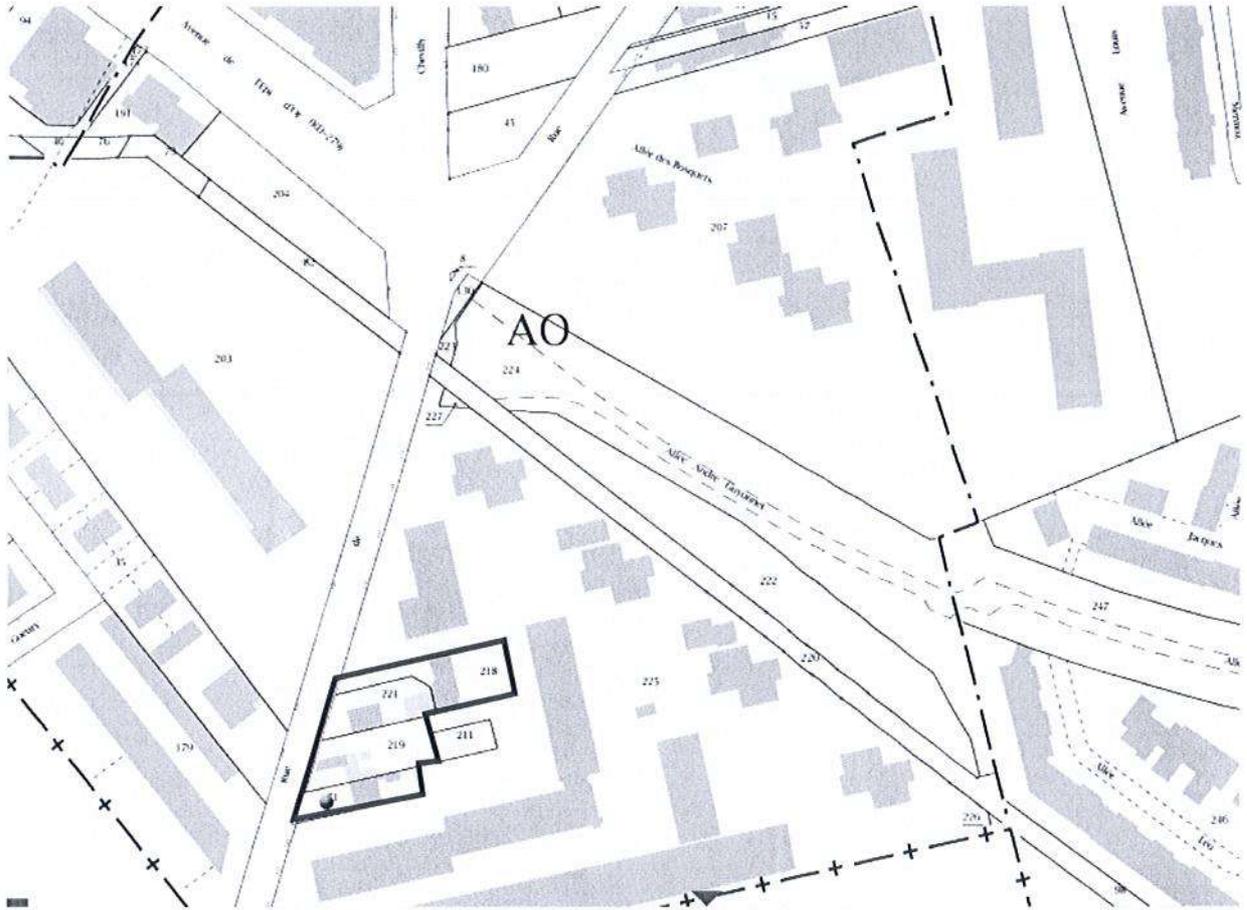
Le Président, Michel LEPRETRE

# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP

Projet 145/153 rue de Chevilly

Parcelles cadastrées AO 71, 218, 219 et 221



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

**ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION**  
*Phase : Etude de programmation*

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortement carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maitrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnancet Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	—	—	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

#### RECAPITULATIF

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

<b>Phases</b>	<b>Périodes</b>
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



VILLE DE VILLEJUIF  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit septembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h05.

**PRÉSENTS :**

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO (*arrivée à 17h36 – départ à 22h45*), Mme LOUDIÈRE (*départ à 21h05*), M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, Mme YAPO, M. MILLE, M. BOKRETA (*départ à 22h10*), Mme ARLÉ, Mme LE BAIL, Mme DUMONT-MONNET, Mme BERTON, Mme ESCLANGON, M. LECAVELIER (*arrivée à 21h00*), Mme PIDRON, M. FERREIRA-NUNES, M. VIDAL, Mme GANDAIS, M. HAREL (*départ à 22h45*), Mme LAMBERT-DAUVERGNE, M. LIPIETZ, M. STAGNETTO (*départ à 22h06*), Mme BOYER (*départ à 22h06*), Mme HAMIDI (*arrivée à 17h32*), Mme CORDILLOT, M. GIRARD, Mme DA SILVA PEREIRA (*arrivée à 17h15*), M. PERILLAT-BOTTONET, Mme LEYDIER, Mme TAILLE-POLIAN (*départ à 19h15*), Mme KADRI (*arrivée à 18h58*), M. BULCOURT

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme DA SILVA PEREIRA	par Mme CORDILLOT (jusqu'à 17h15)
Mme HAMIDI	par Mme GANDAIS (jusqu'à 17h32)
M. CARVALHO	par M. DUCELLIER (jusqu'à 17h36)
Mme KADRI	par M. BULCOURT (jusqu'à 18h58)
M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE (jusqu'à 21h00)
M. LAFON	par M. GIRARD
M. BADEL	par M. LE BOHELLEC
M. MOSTACCI	par M. MILLE
M. MONIN	par Mme PIDRON
M. YEBOUET	par M. BOUNEGTA
Mme TAILLE-POLIAN	par Mme LEYDIER (à partir de 19h15)
Mme LOUDIÈRE	par M. LECAVELIER (à partir de
21h05)	
M. STAGNETTO	par Mme LAMBERT-DAUVERGNE (à
partir de 22h06)	
Mme BOYER	par M. LIPIETZ (à partir de 22h06)
M. BOKRETA	par M. DUCELLIER (à partir de 22h10)
M. CARVALHO	par M. OBADIA (à partir de 22h45)
M. HAREL	par M. PERILLAT-BOTTONET (à
partir de 22h45)	
Mme DUMONT-MONNET	par M. DUCELLIER (de 19h45 à 20h30)
Mme CASEL	par Mme OUCHARD (de 22h45 à
23h05)	

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 28 septembre 2018

Le 02/10/2018

Le Maire



## **ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme TIJERAS  
M. GABORIT

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. OBADIA a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

---

### **DELIBERATION N° 122/2018      SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018**

**OBJET :      APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE BELDEMEURE, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE AU 112/114 AVENUE DE PARIS.**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

VU le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société BELDEMEURE joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne ;

VU la délibération n°69/2015 du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire sur le terrain des réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global ;

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs) ;

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes ;

**CONSIDÉRANT** le permis de construire en cours d'instruction déposé le 20 juin 2018 par la société BELDEMEURE sous le n° PC 94076 18 W 1046, en vue de réaliser 21 logements en accession pour une surface de plancher totale de 1140 m<sup>2</sup> situé 112/114 avenue de Paris ;

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur de convention PUP du futur groupe scolaire des Réservoirs ;

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération ;

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société BELDEMEURE au financement d'équipements publics ;

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société BELDEMEURE, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 112/114 avenue de Paris à Villejuif sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q 39).

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivantes :

- Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectuée ;

2. Des modalités de transmission suivantes :

- La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité ;

3. Mention de la signature de la convention

- Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.



**Franck LE BOHELLEC**  
**Maire**  
**Conseiller Régional d'Ile-de-France**

*Adoptée à 25 voix pour ; 9 voix contre ; 9 abstentions*

## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Articles L.332-11-3 et L.332-11-4 ; R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme

### CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société BELDEMEURE (ou toute société qui lui serait substituée), dont le siège social est 21 rue de Fécamp – 75012 Paris, représentée par M. Bruno ECKO JOJO.

ET

La COMMUNE DE VILLEJUIF

Représentée par Monsieur le Maire, Conseiller Régional d'Ile-de-France, Monsieur Franck LE BOHELLEC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE-BIEVRE

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel LEPRETRE

#### Préambule

Les études de prospectives scolaires (période 2011-2014) ont mis en évidence depuis plusieurs années, l'accroissement tendanciel des effectifs scolaires à Villejuif et le besoin récurrent de nouveaux équipements sur la ville. Les conclusions de l'étude livrée en 2011, « besoins sectorisés pour la rentrée 2012-2014 », indiquent que cette tendance se confirme et qu'elle est notamment due aux effets de la construction neuve. Les conclusions préconisent, dans le cadre d'une augmentation de la population locale, l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (école Jean Vilar) et la construction d'un nouveau groupe scolaire à moyen terme (projet de groupe scolaire dit des Réservoirs). La dernière étude menée par la Ville en 2015 (évaluation des prospectives scolaires à l'horizon 2020) confirme également la nécessité de construction du groupe scolaire des Réservoirs répondant aux besoins futurs liés notamment à la programmation nouvelle de logements sur le territoire et donc à l'accroissement démographique de la population.

Vu et annexé à ma délibération n° 1221/2018  
en date du 28 septembre 2018

Le Maire de Villejuif



### **Article 1 : Description du projet donnant lieu à la présente convention**

La société BELDEMEURE a déposé un permis de construire, le 20 juin 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1046, pour un projet immobilier situé 112/114 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q39). Cette opération prévoit la construction d'un ensemble immobilier comprenant 21 logements en accession pour une surface de plancher totale de 1 140 m<sup>2</sup>, accompagnés de 21 places de stationnement.

Consciente de l'impact produit par la construction de logements neufs sur les effectifs scolaires et la charge que cela constitue en matière d'équipements nouveaux, la société BELDEMEURE a proposé que le projet contribue proportionnellement à l'effort d'équipements de la ville en matière de locaux scolaires.

### **Article 2 : Périmètre du projet urbain partenarial**

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière, qui sera acquittée par la société BELDEMEURE d'une partie des équipements publics dont la réalisation par la ville est rendue en partie nécessaire par l'opération de construction située 112/114 avenue de Paris, sur les parcelles cadastrées Q 41 et 223 (anciennement Q39), cette dernière se situant dans le secteur du projet de Groupe scolaire des Réservoirs.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe 1 à la présente convention.

### **Article 3 : Programme des équipements publics**

La Ville a décidé de réaliser un effort d'investissement tel qu'il ressort des études réalisées qui soulignent à court et moyen terme l'accroissement de la capacité d'accueil des écoles élémentaires et maternelles à Villejuif. Ainsi, par délibération du 26 Juin 2015, le Conseil municipal a approuvé le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, a approuvé le planning prévisionnel de l'opération et a estimé le coût global de l'opération à 18 954 215 € H.T. soit 22 745 058 € T.T.C.

Le coût du programme de construction du groupe scolaire des Réservoirs (cf. détail du coût prévisionnel en annexe 2) est évalué à raison d'un montant de 22 745 058 € T.T.C pour une capacité estimée de dix-sept classes. Ce montant comprend les coûts de foncier, de démolition, le confortement des carrières, le soutènement du talus, la construction du groupe scolaire et les travaux de VRD. Le coût d'opération inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre géotechnique, de maîtrise d'œuvre, les frais du concours d'architecture, les assurances, les bureaux de contrôle, une assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.

#### **Article 4 : Part du coût des équipements publics à la charge du projet**

Considérant que l'équipement public projeté a des capacités qui excèdent les besoins de l'opération réalisée par la société BELDEMEURE, il y a lieu d'appliquer une règle de proportionnalité.

La part proportionnelle du coût de construction du Groupe scolaire à charge de la société BELDEMEURE est calculée sur la base du nombre d'enfants admis en classe maternelle et élémentaire pouvant être générés par ce projet de 21 logements. Cette part est estimée à partir de ratios d'usage définis dans la dernière étude prévisionnelle d'effectifs scolaires (Juin 2015), soit 0,24 enfants par logement.

La répartition des coûts des équipements publics est établie à partir du coût de la construction du groupe scolaire des Réservoirs pour l'équivalent de dix-sept classes d'un montant de 22 745 058 € T.T.C. et pour une capacité estimée de 460 élèves supplémentaires, soit un coût de la place à environ 49 500 €.

A ce chiffre est affecté un abattement considérant le fait que le financement des équipements publics se fait communément à partir du produit des impositions locales, des dotations de l'État et d'éventuelles subventions.

L'apport consécutif à l'opération est estimé à 5 élèves supplémentaires. L'abattement proposé conventionnellement est de 42,4 %, soit une somme proportionnelle arrondie conventionnellement définitivement à 105 000 €.

#### **Article 5 : Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics**

Le délai de réalisation des équipements publics est celui visé à la présente convention, soit une mise en œuvre des travaux en juillet 2017, et une date d'achèvement prévue pour juin 2019 au plus tard (cf. planning prévisionnel en annexe 3) ; sauf cas fortuits et de force majeure, au titre desquels une prorogation automatique de 12 mois supplémentaires pourra être appliquée en cas de besoin au délai total de réalisation des travaux.

#### **Article 6 : Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement**

Le présent projet sera exonéré de la part communale de la taxe d'aménagement, au titre de la présente convention de PUP.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

### **Article 7 : Paiement de la participation au titre de la convention de PUP**

Le paiement de la participation d'un montant de 105 000 € sera effectué à la ville à compter de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

Un titre de recette sera émis par la ville à cet effet.

### **Article 8 : Garanties conventionnelles**

Si les équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas achevés dans les délais prescrits par la présente convention, la participation représentative du coût des travaux non réalisés sera restituée à la société BELDEMEURE dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

### **Article 9 : Application de la convention**

Autorisation a été donnée au maire de la ville de Villejuif pour signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ..... 2018.

Autorisation a été donnée au président de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre par délibération du Conseil du Territoire en date du ..... 2018.

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie. Cette dernière sera publiée au recueil des actes administratifs.

Il est par ailleurs précisé que la présente convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en mairie.

### **Article 10 : Condition corrélatrice de réalisation des présentes**

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière susvisée envisagée par la société BELDEMEURE, l'objet de la présente convention est nécessairement conditionné à la réalisation effective, par la société BELDEMEURE, de son projet immobilier ; celle-ci sera rendue possible par l'obtention du permis de construire déposé en mairie et de toutes autres autorisations administratives et d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires et la mise en œuvre desdites autorisations administratives suivant l'obtention de leur caractère exprès et définitif (expiration des

délais de recours des tiers et de retrait administratif) et l'acquisition définitive de l'assiette foncière.

Outre les conditions visées ci-dessus, la présente convention s'éteindra automatiquement de plein droit entre les parties si la société BELDEMEURE devait renoncer, pour des raisons qui lui sont propres, aux travaux projetés.

#### **Article 11 : Substitution**

La société BELDEMEURE aura la possibilité de se substituer à une tierce personne morale dans le bénéfice de la présente convention, mais sous réserve que ladite société reste solidairement tenue avec le substitué des obligations nées de la présente convention.

#### **Article 12 : Avenants**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Fait à Villejuif,

Le

En trois exemplaires originaux

**Pour la Société BELDEMEURE**

Monsieur Bruno ECKO JOJO

**Pour la COMMUNE DE VILLEJUIF**

Le Maire, Conseiller Régional, Franck LE BOHELLEC

**Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC GRAND ORLY SEINE-BIEVRE**

Le Président, Michel LEPRETRE

# ANNEXE 1

## Périmètre de la convention PUP

Projet 112/114 avenue de Paris

Parcelles cadastrées Q 41 et 223



## ANNEXE 2

### Estimation du coût prévisionnel des travaux et de l'opération

VILLE DE VILLEJUIF - 94800

**NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE  
Site "LES RESERVOIRS"**

ETUDE DE PROGRAMMATION

Valeur janv 2015

EDITION 22/05/15 v.3

**ESTIMATION DU COÛT PREVISIONNEL DES TRAVAUX ET DE L'OPERATION**  
*Phase : Etude de programmation*

Principales données	Surfaces	
Surface terrain	4000	m2 env.
Surface Bâtiment - superstruct.	5550	m2 env.
Nombre total de classes	17	Classes compris ADL
Classes élémentaires	11	Classes
Classes maternelles	6	Classes

ESTIMATION COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX	Surf. m2	Ratios € ht	Totaux € ht	
Batiment - superstructure	4946	2100	10 386 600	€ht
Préaux intégrés , abris divers	600	1000	600 000	€ht
Cours de récréation	1500	200	300 000	€ht
Parvis + Aires de service et vrd	500	300	150 000	€ht
Préparation terrain démol. & adaptat.		Ens.	400 000	€ht
Confortemt carrière, talus, fondations spéciales		Provision	1 000 000	€ht
<b>TOTAL ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX</b>			<b>12 836 600</b>	<b>€HT</b>

Pour information

ESTIMATION DES HONORAIRES ET FRAIS DIVERS (en % du coût travaux ht)				
Prestations	écart	% moyen indicatif du coût travx HT		
Etudes de sol	Forfait	30 à 40 K€	35 000,00	€ht
Etudes topo , géomètre	Forfait	20 à 30 K€	25 000,00	€ht
Maîtrise d'œuvre (architecte + BET )	8 à 12 %	10,00%	1 283 660,00	€ht
Chantier /Ordonnanct Pilotage Coordinat.(OPC)	2 à 4 %	2,50%	320 915,00	€ht
Contrôle Technique- B.C (Bureau de Contrôle)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Coordination SPS (Sécurité Protection Santé)	1 à 2 %	1,50%	192 549,00	€ht
Conduite opération ou Mandat	2 à 5 %	-	-	
Assurance Dommage Ouvrage	1 à 5 %	2,00%	256 732,00	€ht
Aléas, imprévus ,	10 à 20%	10,00%	1 283 660,00	€ht
<b>ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS</b>			<b>3 555 065,00 €</b>	<b>€ht</b>

**RECAPITULATIF**

ENVELOPPE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX	12 836 600,00 €	HT
ESTIMATION HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	3 555 065,00 €	HT
ACQUISITION FONCIERE	2 062 550,00 €	HT
AMENAGEMENT MOBILIER CLASSES ET RESTAURATION	500 000,00 €	HT
<b>ENSEMBLE HT</b>	<b>18 954 215,00 €</b>	<b>HT</b>
TVA à 20 %	3 790 843,00 €	
<b>ENSEMBLE TTC</b>	<b>22 745 058,00 €</b>	<b>TTC</b>

### ANNEXE 3

#### Planning prévisionnel

Phases	Périodes
Conseil municipal pour l'approbation du programme avec un coût global de l'opération, un phasage et une décision sur le lancement d'un concours de maîtrise d'œuvre (modalités, membres du jury).	Conseil municipal 26 Juin 2015
Concours d'architecture pour désigner le maître d'œuvre	Juillet 2015 à Février 2016
Études architecturales	Février à Octobre 2016
Validation de l'Avant-projet Définitif (APD), autorisation du permis de construire, et du lancement des marchés de travaux	Conseil municipal, fin du 1 <sup>er</sup> semestre 2016
Dépôt du Permis de Construire et instruction Recours des tiers	Août 2016
Préparation du dossier de Consultation des Entreprises (DCE)	Novembre à Décembre 2016
Lancement des marchés de travaux (procédure formalisée)	Juillet à Sept. 2017
Chantier (24 mois dont 3 mois de préparation)	Juillet 2017 à Juin 2019



VILLE DE VILLEJUIF  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le 11 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Franck LE BOHELLEC, Maire. La séance est ouverte à 17h05.

République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

www.villejuif.fr

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie le  
compte rendu sommaire de la  
séance du Conseil municipal  
du 11 décembre 2018



PRÉSENTS :

M. LE BOHELLEC, Mme DUBOILLE, M. CARVALHO, Mme LOUDIÈRE, M. OBADIA, Mme OUCHARD, M. DUCELLIER, M. CAPORUSSO, Mme CASEL, M. BOUNEGTA, Mme GRIVOT, M. BOKRETA, M. MILLE, Mme LE BAIL, Mme YAPO (*jusqu'à 20h00*), M. MOSTACCI, Mme BERTON, Mme PIDRON, Mme ARLE, Mme GANDAIS, M. HAREL (*jusqu'à 20h01*), M. VIDAL (*jusqu'à 20h30*), M. LIPIETZ, Mme CORDILLOT, Mme DA SILVA PEREIRA, M. PERILLAT-BOTTONET, M. GIRARD, M. BULCOURT  
Mme KADRI (*arrivée à 17h20*), Mme DUMONT-MONNET (*arrivée à 17h20*), M. BADEL (*arrivée à 17h55*), M. FERREIRA NUNES (*arrivée à 18h10*), Mme LEYDIER (*arrivée à 18h42*)

ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :

M. LECAVELIER	par Mme LOUDIÈRE
M. YEBOUET	par M. BOUNEGTA
M. MONIN	par M. CARVALHO
Mme TAILLÉ-POLIAN	par M. LAFON
Mme LAMBERT-DAUVERGNE	par Mme CORDILLOT
M. STAGNETTO	par Mme GANDAIS
Mme BOYER	par M. LIPIETZ
Mme LEYDIER ( <i>jusqu'à 18h42</i> )	par M. PERILLAT-BOTTONET
M. FERREIRA NUNES	par M. VIDAL ( <i>jusqu'à 18h10</i> )
Mme TIJERAS	par M. HAREL ( <i>jusqu'à 20h01</i> )

Mme HAMIDI	par Mme LEYDIER (à partir de 18h50)
M. BULCOURT	par Mme DA SILVA PEREIRA (de 19h00 à 21h40)
Mme YAPO	par Mme GRIVOT (à partir de 20h00)
M. HAREL	par M. PERILLAT-BOTTONET (à partir de 20h01)
M. VIDAL	par M. FERREIRA NUNES (à partir de 20h30)

ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

M. GABORIT  
Mme KADRI (*jusqu'à 17h20*)  
Mme DUMONT-MONNET (*jusqu'à 17h20*)  
M. BADEL (*jusqu'à 17h55*)  
Mme HAMIDI (*jusqu'à 18h50*)

Mme TIJERAS (à partir de 20h01)

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. CAPORUSSO a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DELIBERATION N° 191/2018**

**SEANCE DU 11 DECEMBRE 2018**

**OBJET : APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PUP (PROJET URBAIN PARTENARIAL) ENTRE LA SOCIETE SCCV VILLEJUIF BIZET, LA VILLE DE VILLEJUIF ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND ORLY SEINE BIEVRE POUR UN PROJET IMMOBILIER SITUE 54 A 60 ET 80 A 84 RUE BIZET.**

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4,

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine,

VU le Plan Local d'Urbanisme,

VU le projet de convention entre la Ville, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la société PICHET ou toute société qui lui serait substituée joint en annexe et le document graphique qui l'accompagne,

VU la délibération du 26 juin 2015 approuvant le programme de l'opération relatif au projet de construction du groupe scolaire des Réservoirs, le planning prévisionnel et le coût prévisionnel global,

**CONSIDÉRANT** les études de prospectives scolaires dont les conclusions ont préconisé l'extension d'un groupe scolaire existant à court terme (extension du groupe scolaire Jean Vilar) et la construction à moyen terme d'un groupe scolaire (groupe scolaire des Réservoirs),

**CONSIDÉRANT** le projet de construction d'un groupe scolaire sur le terrain des Réservoirs de la ville de Paris, d'une capacité estimée de dix-sept classes,

**CONSIDÉRANT** que La société PICHET a été retenue dans le cadre de l'appel à projet « *Inventons la Métropole du Grand Paris* » lancé par la Métropole du Grand Paris en 2016 pour l'aménagement du site dit des « *terrains Bizet* » sis 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141. La société SCCV VILLEJUIF BIZET (groupe

PICHET) a déposé le permis de construire le 03 octobre 2018 sous le n° PC 94076 18 W 1071 pour la construction d'un ensemble immobilier de 137 logements en accession, 46 logements locatifs sociaux et une maison de la biodiversité pour une surface de plancher totale de 11 535 m<sup>2</sup>, accompagnés de 179 places de stationnement,

**CONSIDÉRANT** que le projet se situe dans le secteur de convention PUP du futur groupe scolaire des Réservoirs,

**CONSIDÉRANT** que conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le projet urbain partenarial permet à la Ville de faire participer un aménageur, un constructeur ou un propriétaire, au coût des équipements publics rendus nécessaires par son opération,

**CONSIDÉRANT** qu'il est proposé la conclusion d'une convention de PUP afin de faire participer la société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée au financement d'équipements publics,

**CONSIDÉRANT** la compétence de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en matière de PLU,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE**

**Article 1** : Approuve la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la société SCCV VILLEJUIF BIZET ou toute société qui lui serait substituée, la ville de Villejuif et l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, annexée à la présente délibération, pour un projet immobilier situé 54 à 60 et 78 à 84 rue Bizet à Villejuif, sur les parcelles cadastrées Q numéros 99, 100, 101, 102, 105, 109, 110, 114 à 119, 130, 131, 133, 135, 137, 139 et 141.

**Article 2** : Autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

**Article 3** : Précise qu'en application de l'article L332-11-4 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement (ou de toute autre taxe qui lui serait substituée) pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

**Article 4** : Dit que les recettes seront imputées au prochain budget au chapitre 13.

**Article 5** : Dit que ce qui concerne les modalités d'exécution et conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

1. Des modalités d'affichage suivante :
- Affichage en mairie pendant un mois avec indication du lieu où la mise à disposition du public du dossier est effectué.

2. Des modalités de transmission suivantes :
- La délibération accompagnée du projet de convention sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité.
3. Mention de la signature de la convention
- Un avis de mention de la signature de PUP sera établi après transmission de la délibération au contrôle de légalité et sera affiché en mairie pendant un mois et publié au recueil des actes administratifs.

  
**Francis LE BOHELLEC**  
Maire  
Conseiller Régional d'Ile-de-France

*Adoptée à 34 voix pour ; 9 abstentions*



**VILLE DE VILLEJUIF**  
DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE - ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 06 FEVRIER 2014**

L'an deux mille quatorze, le six février, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Claudine CORDILLOT, Maire. La séance est ouverte à 20h40.

**PRESENTS :** Mme CORDILLOT (*sortie lors du débat sur les délibérations n° 29/2014 à 31/2014 – présidence de séance par M. LE BRIS*), MM. LE BRIS, TERILTZIAN, Mmes MONCOURTOIS, DA SILVA PEREIRA, MM. GIRARD, ARROUCHE, Mmes STANCIU, JEDRZEJEWSKI, TAILLE-POLIAN, M. PERILLAT-BOTTONET, Mme CHARBONNEAU, MM. DOMENC, LEPELTIER, STAAT, Mme PAYEN-THIRY, MM. BOURGOIS, ROUY, LE PRIELLEC, Mmes LEBLANC, THEVENOT, M.LAFON, Mmes KERAUDY (*à partir de 20h55*), ROGER, M. BULCOURT, Mmes VINCELET, BEURTHERET, MM. ROUSSEAU, ARVEILLER, HAREL, Mme DELAVAUT, MM. BENTOLILA, CARVALHO DA SILVA, Mmes DENIARD, CASEL (*partie à 23h40 – absente pour le vote des délibérations n° 24/2014 à 33/2014* ).

**ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR :**

- M. BAHLOUL par Mme DA SILVA PEREIRA
- Mme BALTAGI par M.GIRARD
- Mme RAPON par M.STAAT
- Mme BISSE-JENASTE par M.LAFON
- Mme KERAUDY par M.DOMENC (*jusqu'à 20h55*)
- Mme REVAULT D'ALLONNES-BONNEFOY par Mme TAILLE-POLIAN
- Mme DJAHLAT-BUNOUX par M.ROUY

**ABSENTS NON REPRESENTES :** MM. THEBAULT, SOFI.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. Mme MONCOURTOIS a été désigné pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

**DELIBERATION N° 22/2014 SEANCE DU 06 FEVRIER 2014**

**OBJET :** Modification de la délibération du 24 novembre 2011 instituant un taux majoré de 7% de la taxe d'aménagement

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2013,
- Vu la délibération du conseil municipal 24 novembre 2011, portant le taux majoré à 7% de la taxe d'aménagement sur la zone UDb du POS,

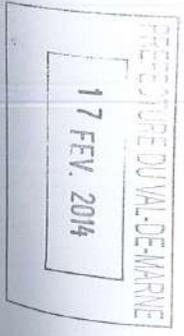
République Française  
 Liberté • Egalité • Fraternité

Mairie de Villejuif  
 1, allée Pierre-Yves-Cosnier  
 93007 Villejuif Cedex  
 Tél. 01 45 59 20 00  
 Fax 01 45 59 22 22  
 www.villejuif.fr

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 43

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'affichage  
le 10 février 2014  
et du dépôt en Préfecture le  
17 février 2014

Le Maire  
*Cordillot*



Considérant que la zone UDb du POS est devenue la zone UA du PLU,

Considérant, en conséquence, qu'il convient de procéder à la modification de la délibération du 24 novembre 2011, relative au taux majoré de 7% de la taxe d'aménagement,

**LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :**

**Article 1 :** L'article 1 de la délibération du 24 novembre 2011, relative au taux majoré de 7% de la taxe d'aménagement, est modifié comme suit : « Institue un taux de 7% sur la zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la ville ».

**Article 2 :** Dit que la présente délibération sera annexée au PLU de la commune.

C  
Claudine CORDILLOT  
Maire



**ADOPTION, A L'UNANIMITE**



République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal  
du 16 novembre 2020

**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE – ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 NOVEMBRE 2020**

L'an deux mille vingt , le seize novembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GARZON, Maire. La séance est ouverte à 19 heures.

**PRÉSENTS :**

M. Pierre GARZON, Mme Anne-Gaëlle LEYDIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Natalie GANDAIS, M. Alain WEBER, M. Christophe ACHOURI, Mme Rakia ABDOURAHAMANE, M. Mostefa SOFI, Mme Sylvie MANTION, M. Gilles LAFON, Mme Mamilla KADRI, M. Guillaume BULCOURT, Mme Bianca BRIENZA, M. Ahcène SAADI, Mme Cathy MOROT, M. Carel ASSOGBA, Mme Valérie MORIN, M. Guillaume DU SOUICH, Mme Maritza MUNOZ, M. Philippe MEYNE, M. Thierry DUBOC, M. Maxime PLUSQUELLEC, M. Mohand OUAHRANI, Mme Dalila BAKOUR, Mme Malika KACIMI, Mme Mariama BELLIN, Mme Nadine PASQUET, Mme Nadia REKRIS, M. Alain LIPIETZ, M. Ozer OZTORUN, M. Antonin COIS, M. Franck LE BOHELLEC, Mme Marie France ETTORI, M. André MIMRAN, Mme Catherine CASEL, M. Mahrouf BOUNEGTA, Mme Christelle ESCLANGON, M. Michel ZULKE, Mme Fadma OUCHARD, M. Mamadou TOUNKARA

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme LAMBILLIOTTE par M. MEYNE  
M. PARRA RAMIREZ par M. WEBER  
Mme TAILLE-POLIAN par M. LAFON

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

Mme Valérie ARLÉ  
M. Marc BADEL

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. Mme Natalie GANDAIS a été désignée pour remplir cette fonction, qu'elle a acceptée.

**DÉLIBÉRATION N° 110\_2020**

**SÉANCE DU 16 NOVEMBRE 2020**

**OBJET : MODIFICATION DU TAUX DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants,

VU la délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2011 mettant en place la taxe d'aménagement au taux de 5 %,

VU la délibération du Conseil municipal du 24 novembre 2011 instituant la taxe d'aménagement majorée au taux de 7 % sur la zone UDb du Plan d'Occupation des Sols,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 6 février 2014 modifiant la délibération du 24 novembre 2011 instituant un taux majorée de 7 % de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UA du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération du Conseil municipal du 7 novembre 2014 modifiant la délibération du 6 février 2014 instituant un taux majorée de 9 % de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UA du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2015 et mis en compatibilité par délibération du Conseil municipal le 28 mai 2019,

**CONSIDÉRANT** que l'article L. 331-15 du Code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

**CONSIDÉRANT** que la zone UA du PLU est un secteur à forts enjeux urbains et nécessite, en raison de l'importance de projets dans ce secteur, la réalisation de travaux d'équipements publics conséquents et coûteux, visant en premier lieu à augmenter la capacité d'accueil des équipements scolaires,

**CONSIDÉRANT** qu'une fraction de ces travaux ou équipements est nécessaire aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le secteur,

**CONSIDÉRANT** que la maîtrise de l'urbanisation passe par la maîtrise des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la ville, notamment par la maîtrise de leur financement,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1 :** Modifie le taux de la taxe d'aménagement selon les modalités suivantes :

- Dans la zone UA du Plan Local d'Urbanisme, délimitée sur le plan annexé à la présente, le taux de la taxe d'aménagement est majoré au taux de 20 % ;
- Dans le reste du territoire, le taux de la taxe d'aménagement n'est pas modifié et s'établit à 5 %.

**Article 2 :** Indique que la présente délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit d'année en année en l'absence d'une nouvelle délibération dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L.331-14 du Code de l'urbanisme.

**Article 3 :** Autorise Monsieur le Maire à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

**Article 4 :** La présente délibération et le plan ci-joint seront :

- annexés pour information au Plan Local d'Urbanisme de la ville ;
- transmis au service de l'État conformément à l'article L.331-5 du Code de l'urbanisme.

**Pierre GARZON**  
**Maire**  
**Vice-président du Conseil départemental**  
**du Val-de-Marne**

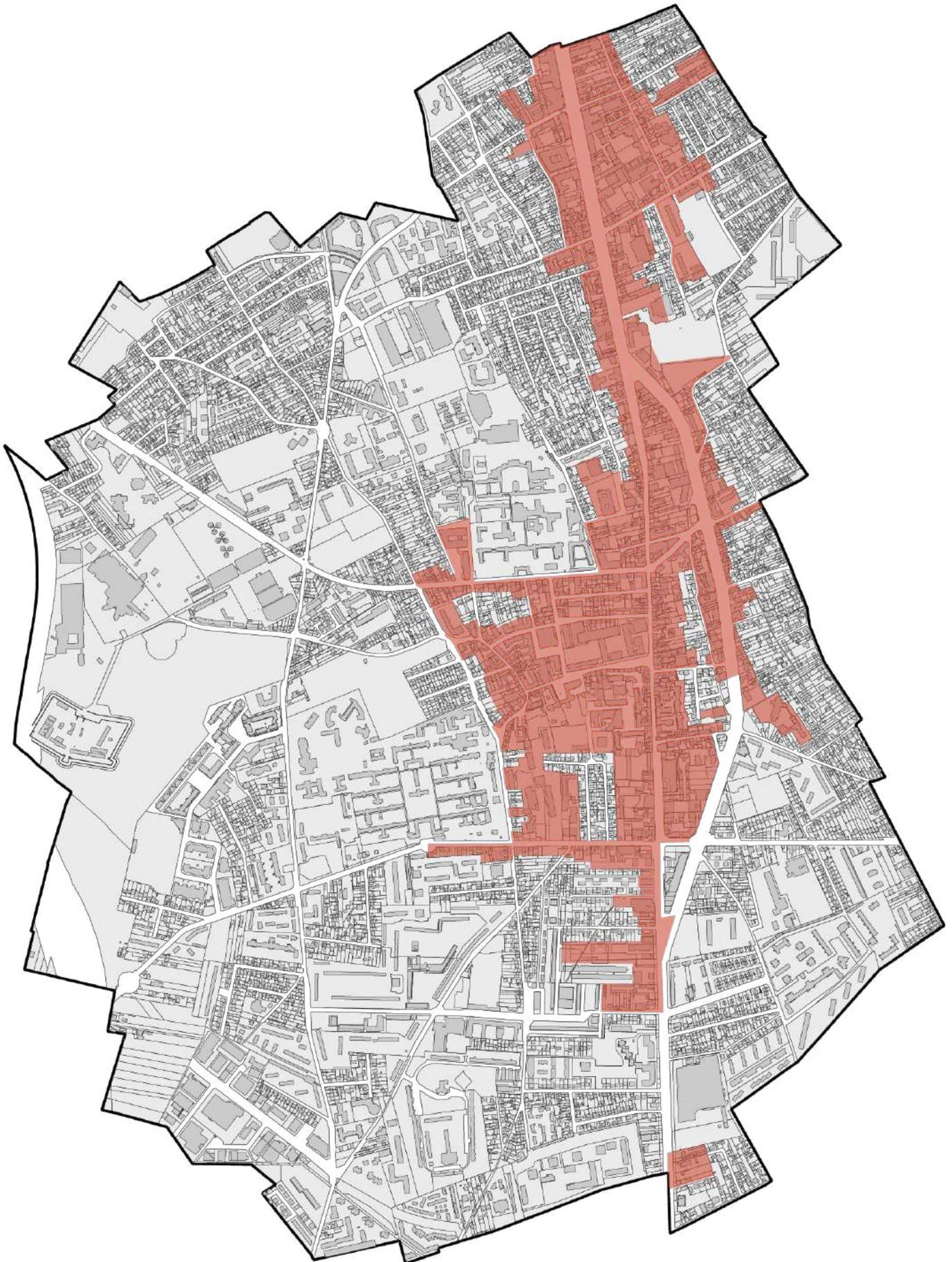
Signé par : Pierre  
GARZON  
Date : 30/11/2020  
Qualité : Monsieur Le  
Maire



voix contre, 0 abstention

*Retrait :*

# PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT MAJORÉE



*Ce secteur est identique au périmètre de la zone UA*

# TAXE D'AMÈNAGEMENT MAJORÉE

ACTUELLEMENT

APRÈS

9%

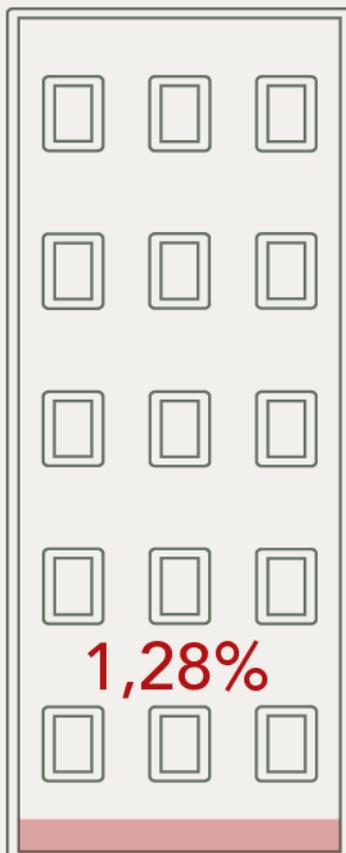
TAM

20%

6.000€

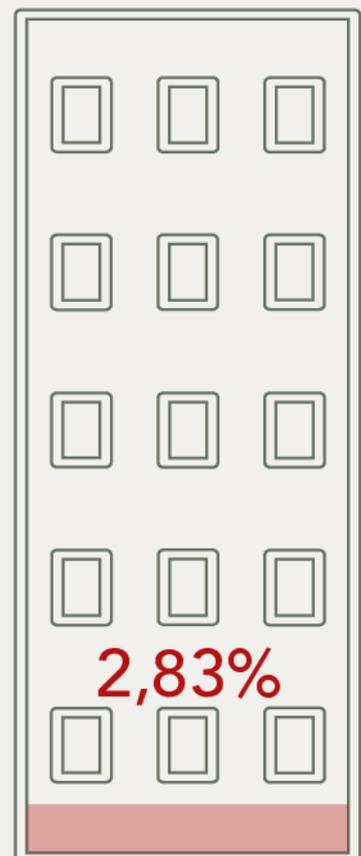
Prix de vente  
au m<sup>2</sup>

6.000€



1,28%

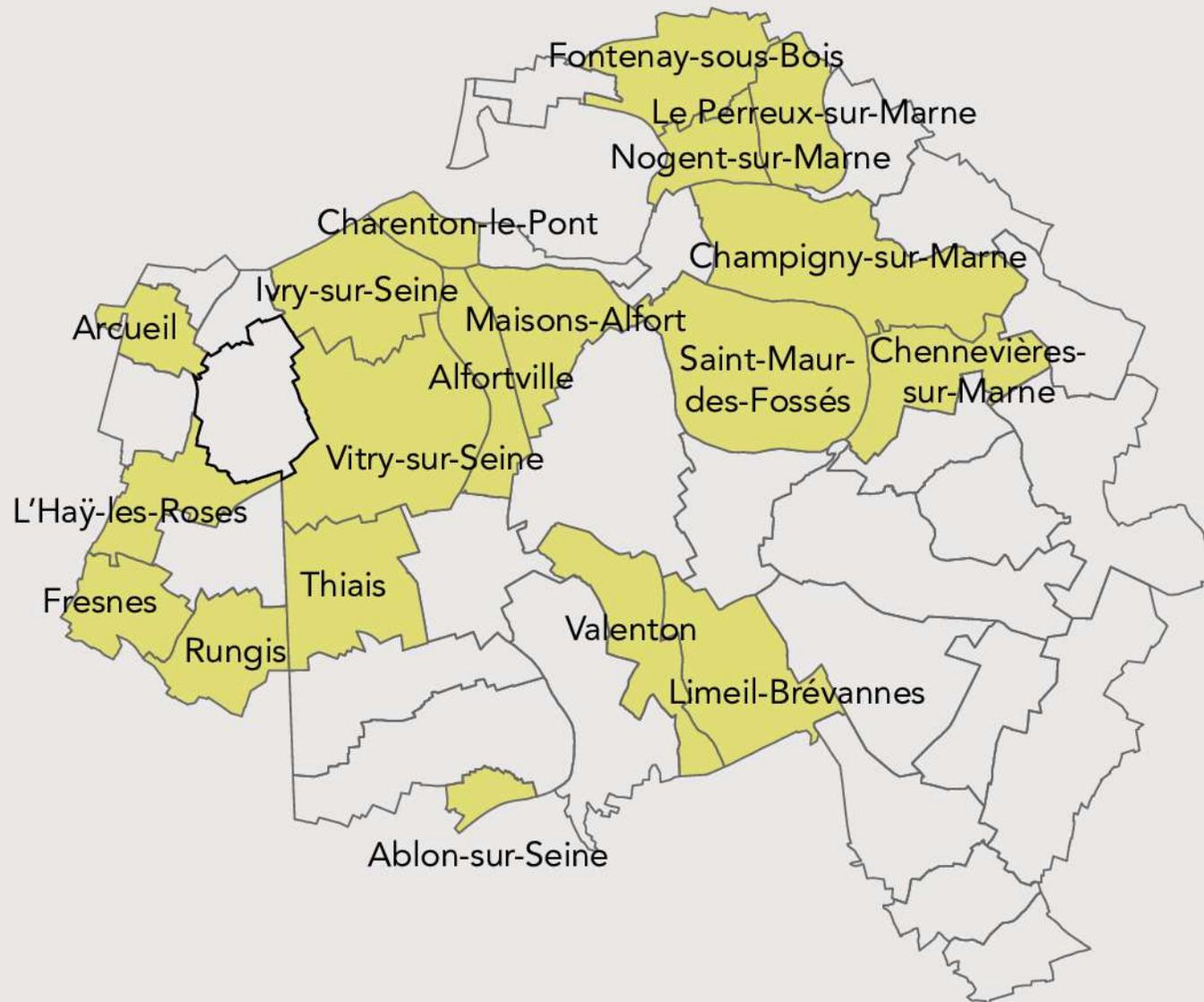
Part de  
la TAM



2,83%

L'écart n'est donc que d'1,55 points.  
Avec un prix de sortie à 6.500 euros, cet écart chute à 1,44 points.

# COMMUNES DU VAL-DE-MARNE AYANT INSTAURÉ DES TAM À PLUS DE 15% SUR LEUR TERRITOIRE





République Française  
Liberté • Egalité • Fraternité

Hôtel de Ville  
Esplanade Pierre-Yves-Cosnier  
94807 Villejuif Cedex

Tél. 01 45 59 20 00  
Fax 01 45 59 22 22

[www.villejuif.fr](http://www.villejuif.fr)

Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 45

*Certifie avoir fait afficher ce  
jour à la porte de la Mairie  
le compte rendu sommaire  
de la séance du Conseil  
municipal  
du 19 octobre 2022*

Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le

**SLOW**

ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

**VILLE DE VILLEJUIF**  
DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE – ARRONDISSEMENT DE L'HAY-LES-ROSES

**SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 OCTOBRE 2022**

L'an deux mille vingt deux, le dix neuf octobre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Pierre GARZON, Maire. La séance est ouverte à 18 heures.

**PRÉSENTS :**

M. Pierre GARZON, Mme Anne-Gaëlle LEYDIER, M. Gilbert CHASTAGNAC, Mme Julie LAMBILLIOTTE, M. Christophe ACHOURI, Mme Rakia ABDOURAHAMANE, M. Mostefa SOFI, Mme Sylvie MANTION, M. Gilles LAFON, Mme Mamilla KADRI, M. Guillaume BULCOURT, M. Ahcène SAADI, Mme Cathy MOROT, M. Carel ASSOGBA, Mme Valérie MORIN, M. Philippe MEYNE, M. Thierry DUBOC, M. Maxime PLUSQUELLEC, M. Mohand OUAHRANI, Mme Malika KACIMI, Mme Mariama BELLIN, M. Alain LIPIETZ, M. Ozer OZTORUN, M. Antonin COIS, Mme Marie-France ETTORI, M. Alain MILLE, M. Mahrouf BOUNEGTA, Mme Christelle ESCLANGON, Mme Aducinda DA SILVA, Mme Fadma OUCHARD

**ABSENTS REPRÉSENTÉS PAR POUVOIR :**

Mme GANDAIS par M. LIPIETZ  
M. WEBER par Mme MANTION  
Mme BRIENZA par M. SOFI  
Mme MUNOZ par Mme MOROT  
M. PARRA RAMIREZ par Mme KACIMI  
Mme REKRIS par M. DUBOC  
Mme TAILLE-POLIAN par M. LAFON  
M. MIMRAN par Mme OUCHARD

**ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :**

M. Guillaume DU SOUICH  
Mme Dalila BAKOUR  
Mme Nadine PASQUET  
M. David RAMOS  
M. Mamadou TOUNKARA  
Mme Valérie ARLÉ  
M. Marc BADEL

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil. M. Mostefa SOFI a été désigné pour remplir cette fonction, qu'il a acceptée.

**DÉLIBÉRATION N° 141\_2022**

**SÉANCE DU 19 OCTOBRE 2022**

**OBJET: MISE À JOUR DE LA DÉLIBÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L.331-1 du Code de l'urbanisme ;

VU les articles 1635 quater A et suivants du Code général des impôts ;

VU la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 relative à la loi rectificative des finances ;

VU la loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 relative à la loi de finances 2021 ;

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2015 et modifié en dernier lieu par délibération du Conseil Territorial le 29 juin 2021 (modification n°2) ;

VU la délibération n°2021-01-26-2217 prise par le Conseil Territorial du 26 janvier 2021 par l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

VU l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive ;

VU le décret n°2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L.331-15 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2011, relative à l'institution de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UDb de 7 % et d'un taux de 5 % sur le reste de la commune et d'exonération de taxe d'aménagement ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2014, relative à l'institution de la taxe d'aménagement majorée sur la zone UA de 7 % (anciennement zone UDb) ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2014, relative à la modification du taux de la taxe d'aménagement majorée de la zone UA à 9 % et d'un taux de 5 % sur le reste de la commune ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2020, relative à la modification du taux de la taxe d'aménagement majorée de la zone UA à 20 % ;

VU la liste des parcelles concernées par la majoration du taux de la taxe d'aménagement, ci-annexée ;

**CONSIDÉRANT** le décret n°2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L.331-15 du Code de l'urbanisme,

**CONSIDÉRANT** qu'il convient par ailleurs d'ajouter l'annexe manquante, à savoir la liste des parcelles concernées par la majoration du taux de la taxe d'aménagement,

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :**

**Article 1 :** Rappelle que les autres dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2011 relative à l'institution de la taxe d'aménagement au taux de 5 % sur le reste de la commune et d'exonération de taxe d'aménagement restent inchangées :

- « décide d'exonérer en application de l'article L. 331-9 du Code de l'Urbanisme, les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au premier

Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le

**SLO**

ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

alinéa de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 331-7, soit les logements aidés par l'État dont le financement ne relève pas des PLAI qui sont exonérés de plein droit, et ce sur l'ensemble des secteurs de la ville soumis à la taxe d'aménagement et à la taxe d'aménagement majorée » ;

- « décide d'exonérer les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m<sup>2</sup> sur l'ensemble des secteurs de la ville soumis à la taxe d'aménagement et à la taxe d'aménagement majorée ».

**Article 2** : Dit que la présente délibération sera annexée au PLU et transmise à Madame le Préfète du Val-de-Marne.

**Pierre GARZON**

**Maire**

**Conseiller départemental du Val-de-Marne**

Signé par : Pierre GARZON

Date : 27/10/2022

Qualité : Monsieur Le Maire



Adopté à l'unanimité, 3 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention

*Retrait :*

## ANNEXES

### **Annexe n°1 : liste des parcelles impactées par la taxe d'aménagement majorée sur la ville de Villejuif, taux 20 %**

a) Section(s) où le taux majoré ne s'applique qu'à certaines parcelles

Préfixe	Section	Parcelle
0	A	23
0	A	63
0	A	111
0	A	112
0	A	113
0	A	114
0	A	120
0	A	121
0	A	122
0	A	123
0	A	142
0	A	143
0	A	144
0	A	145
0	A	146
0	A	147
0	A	148
0	A	149
0	A	152
0	A	153
0	A	154
0	A	155
0	A	157
0	A	158
0	A	159
0	A	167
0	A	168
0	A	290
0	A	291
0	A	292
0	A	293
0	A	294
0	A	295
0	A	296
0	A	297
0	A	302
0	A	303

0	A	316
0	A	331
0	A	354
0	A	355
0	A	419
0	A	421
0	A	423
0	A	424
0	A	445
0	A	446
0	A	452
0	A	458
0	AB	1
0	AB	2
0	AB	3
0	AB	4
0	AB	5
0	AB	6
0	AB	7
0	AB	9
0	AB	10
0	AB	11
0	AB	22
0	AB	23
0	AB	26
0	AB	27
0	AB	28
0	AB	31
0	AB	32
0	AB	33
0	AB	91
0	AB	92
0	AB	93
0	AB	94
0	AB	95
0	AB	97
0	AB	102
0	AB	103
0	AB	104
0	AB	105
0	AB	106
0	AB	111
0	AB	112
0	AB	115
0	AB	123
0	AB	126

0	AB	128
0	AB	174
0	AB	176
0	AB	179
0	AB	183
0	AB	184
0	AB	187
0	AB	192
0	AD	2
0	AD	3
0	AD	4
0	AD	5
0	AD	6
0	AD	7
0	AD	9
0	AD	10
0	AD	11
0	AD	12
0	AD	13
0	AD	14
0	AD	20
0	AD	21
0	AD	22
0	AD	23
0	AD	24
0	AD	25
0	AD	26
0	AD	27
0	AD	28
0	AD	29
0	AD	30
0	AD	116
0	AD	207
0	AD	208
0	AI	1
0	AI	423
0	AM	104
0	AM	105
0	AM	106
0	AM	107
0	AM	108
0	AM	113
0	AM	129
0	AM	156
0	AM	158
0	AR	17

0	AR	21
0	AR	22
0	AR	154
0	AR	164
0	AS	60
0	AS	61
0	AS	63
0	AS	64
0	AS	65
0	AS	66
0	AS	67
0	AS	68
0	AS	69
0	AS	70
0	AS	71
0	AS	72
0	AS	73
0	AS	74
0	AS	75
0	AS	76
0	AS	77
0	AS	78
0	AS	79
0	AS	80
0	AS	81
0	AS	83
0	AS	84
0	AS	85
0	AS	86
0	AS	137
0	AS	138
0	AS	155
0	AS	229
0	AS	230
0	AX	3
0	AX	6
0	AX	7
0	AX	8
0	AX	9
0	AX	11
0	AX	120
0	AX	212
0	AX	246
0	AX	247
0	AX	248
0	AX	249

0	AX	250
0	AX	251
0	AX	252
0	AX	253
0	AX	254
0	AX	255
0	AY	2
0	AY	3
0	AY	12
0	AY	13
0	AY	14
0	AY	15
0	AY	17
0	AY	18
0	AY	19
0	AY	52
0	AY	54
0	AY	113
0	AY	114
0	AY	146
0	AY	158
0	AY	159
0	AY	166
0	AY	167
0	AY	186
0	AY	188
0	AY	256
0	AY	257
0	AY	258
0	AY	259
0	AY	260
0	AY	273
0	AY	274
0	AY	275
0	AY	276
0	AY	282
0	AY	306
0	AY	308
0	AY	311
0	AY	318
0	AY	322
0	AY	323
0	AY	324
0	AY	327
0	AY	328
0	AY	335

0	AY	341
0	AY	354
0	AY	355
0	AY	362
0	AY	366
0	AY	371
0	AY	372
0	AY	373
0	AY	374
0	AY	375
0	AY	376
0	AY	377
0	AY	378
0	AY	379
0	AY	380
0	AY	384
0	AY	385
0	AY	389
0	AY	391
0	AY	392
0	AY	393
0	AY	404
0	AY	405
0	AZ	18
0	AZ	19
0	AZ	23
0	AZ	24
0	AZ	40
0	AZ	171
0	AZ	172
0	AZ	197
0	B	5
0	B	6
0	B	7
0	B	8
0	B	10
0	B	12
0	B	13
0	B	14
0	B	15
0	B	16
0	B	17
0	B	18
0	B	19
0	B	20
0	B	21

0	B	22
0	B	23
0	B	24
0	B	25
0	B	26
0	B	27
0	B	29
0	B	30
0	B	31
0	B	32
0	B	34
0	B	35
0	B	36
0	B	37
0	B	38
0	B	39
0	B	40
0	B	41
0	B	42
0	B	43
0	B	44
0	B	45
0	B	48
0	B	49
0	B	52
0	B	53
0	B	56
0	B	62
0	B	63
0	B	64
0	B	65
0	B	66
0	B	67
0	B	68
0	B	69
0	B	71
0	B	72
0	B	76
0	B	77
0	B	78
0	B	80
0	B	81
0	B	82
0	B	83
0	B	84
0	B	85

0	B	111
0	B	113
0	B	120
0	B	124
0	B	127
0	B	128
0	B	129
0	B	132
0	B	134
0	B	140
0	B	141
0	B	142
0	B	143
0	B	144
0	B	145
0	B	146
0	B	149
0	B	150
0	B	152
0	B	154
0	B	155
0	B	156
0	B	158
0	B	161
0	B	165
0	B	166
0	B	173
0	B	174
0	B	176
0	B	177
0	B	178
0	B	180
0	B	182
0	B	186
0	B	187
0	B	190
0	B	191
0	B	192
0	B	211
0	B	212
0	B	214
0	B	215
0	B	217
0	B	218
0	B	219
0	B	220

0	B	223
0	B	229
0	B	233
0	B	235
0	B	237
0	B	241
0	B	243
0	B	245
0	B	246
0	B	247
0	B	248
0	B	249
0	B	250
0	B	251
0	B	252
0	B	253
0	B	254
0	B	255
0	B	256
0	B	257
0	B	258
0	B	259
0	B	260
0	B	261
0	B	262
0	B	263
0	B	264
0	B	265
0	B	266
0	B	267
0	B	268
0	B	269
0	B	270
0	B	271
0	B	272
0	B	273
0	B	274
0	B	275
0	B	276
0	B	277
0	B	278
0	B	279
0	B	280
0	B	281
0	B	282
0	B	283

0	B	284
0	B	285
0	B	286
0	B	287
0	B	288
0	B	289
0	B	290
0	B	291
0	B	294
0	B	296
0	B	297
0	B	298
0	B	299
0	B	300
0	BF	39
0	BF	40
0	BF	56
0	BF	137
0	BF	138
0	BF	139
0	BF	140
0	BF	141
0	BF	142
0	BF	143
0	BF	144
0	BF	145
0	BF	146
0	BF	157
0	BF	158
0	C	51
0	C	66
0	C	67
0	C	186
0	C	269
0	C	278
0	C	279
0	C	280
0	C	281
0	D	12
0	J	40
0	J	41
0	J	42
0	J	43
0	J	101
0	J	102
0	J	106

0	J	107
0	J	108
0	J	135
0	J	136
0	J	154
0	J	155
0	L	118
0	L	119
0	M	79
0	M	81
0	M	82
0	M	86
0	M	87
0	M	88
0	M	90
0	M	91
0	M	92
0	M	93
0	M	94
0	M	95
0	M	96
0	M	97
0	M	99
0	M	101
0	M	103
0	M	104
0	M	105
0	M	148
0	M	181
0	M	182
0	M	183
0	M	187
0	M	192
0	M	205
0	M	206
0	O	1
0	O	2
0	O	3
0	O	6
0	O	7
0	O	8
0	O	10
0	O	42
0	O	43
0	O	44
0	O	45

0	O	46
0	O	47
0	O	48
0	O	49
0	O	50
0	O	51
0	O	53
0	O	54
0	O	58
0	O	68
0	O	69
0	O	70
0	O	73
0	O	74
0	O	78
0	O	79
0	O	80
0	O	81
0	O	84
0	O	86
0	O	87
0	O	88
0	O	89
0	O	90
0	O	93
0	O	146
0	O	174
0	O	179
0	O	180
0	O	191
0	O	193
0	O	205
0	O	207
0	O	212
0	O	214
0	O	216
0	O	217
0	O	219
0	O	220
0	O	221
0	O	227
0	O	230
0	P	23
0	P	175
0	Q	20
0	Q	21

0	Q	22
0	Q	26
0	Q	27
0	Q	46
0	Q	55
0	Q	56
0	Q	57
0	Q	58
0	Q	59
0	Q	60
0	Q	62
0	Q	63
0	Q	64
0	Q	65
0	Q	66
0	Q	67
0	Q	68
0	Q	72
0	Q	73
0	Q	75
0	Q	97
0	Q	99
0	Q	105
0	Q	109
0	Q	110
0	Q	115
0	Q	116
0	Q	122
0	Q	123
0	Q	124
0	Q	131
0	Q	133
0	Q	135
0	Q	137
0	Q	139
0	Q	141
0	Q	142
0	Q	143
0	Q	147
0	Q	155
0	Q	160
0	Q	161
0	Q	165
0	Q	186
0	Q	189
0	Q	201

0	Q	204
0	Q	213
0	Q	214
0	Q	215
0	Q	216
0	Q	217
0	Q	218
0	Q	220
0	Q	221
0	R	3
0	R	4
0	R	6
0	R	12
0	R	13
0	R	14
0	R	15
0	R	16
0	R	17
0	R	18
0	R	23
0	R	24
0	R	29
0	R	30
0	R	31
0	R	32
0	R	33
0	R	34
0	R	35
0	R	42
0	R	46
0	R	52
0	R	54
0	R	71
0	R	72
0	R	73
0	R	83
0	R	89
0	R	90
0	R	91
0	R	100
0	R	101
0	R	102
0	R	103
0	R	104
0	R	105
0	R	106

0	R	112
0	R	115
0	R	116
0	R	213
0	R	214
0	R	220
0	R	229
0	R	230
0	R	231
0	R	232
0	R	237
0	R	238
0	R	239
0	R	241
0	R	244
0	R	246
0	R	248
0	R	255
0	R	256
0	R	261
0	R	303
0	R	304
0	R	307
0	R	309
0	R	314
0	R	321
0	R	323
0	R	324
0	R	326
0	R	335
0	R	336
0	R	337
0	R	356
0	R	357
0	R	365
0	R	366
0	R	381
0	R	384
0	R	398
0	R	399
0	R	404
0	R	405
0	R	406
0	R	407
0	R	414
0	R	415

0	R	416
0	R	417
0	R	418
0	R	420
0	R	421
0	R	422
0	R	423
0	R	424
0	R	425
0	R	426
0	R	427
0	R	428
0	R	429
0	R	430
0	R	431
0	R	432
0	R	433
0	R	434
0	R	435
0	R	436
0	S	3
0	S	4
0	S	22
0	S	23
0	S	24
0	S	25
0	S	26
0	S	27
0	S	28
0	S	30
0	S	32
0	S	33
0	S	37
0	S	40
0	S	43
0	S	53
0	S	56
0	S	57
0	S	58
0	S	59
0	S	60
0	S	61
0	S	66
0	S	67
0	S	68
0	S	69

0	S	70
0	S	73
0	S	74
0	S	75
0	S	76
0	S	77
0	S	78
0	S	79
0	S	80
0	S	84
0	S	85
0	S	86
0	S	87
0	S	88
0	S	89
0	S	90
0	S	91
0	S	92
0	S	97
0	S	98
0	S	128
0	S	129
0	S	130
0	S	131
0	S	132
0	S	133
0	S	134
0	S	135
0	S	136
0	S	172
0	S	175
0	S	176
0	S	177
0	S	180
0	S	207
0	S	208
0	S	209
0	S	210
0	S	219
0	S	229
0	S	238
0	S	242
0	S	244
0	S	247
0	S	258
0	S	259

Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le



ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	S	269
0	S	276
0	S	278
0	S	280
0	S	284
0	S	285
0	S	296
0	S	300
0	S	303
0	S	333
0	S	339
0	S	340
0	S	345
0	S	361
0	S	362
0	S	367
0	S	368
0	S	369
0	S	372
0	S	373
0	S	374
0	S	376
0	S	377
0	S	378
0	S	379
0	S	380
0	S	381
0	S	382
0	S	383
0	S	384
0	T	81
0	T	82
0	T	83
0	T	84
0	T	85
0	T	86
0	T	87
0	T	88
0	T	89
0	T	95
0	T	183
0	T	211
0	T	386
0	T	413
0	T	429
0	T	449

0	T	474
0	U	32
0	U	33
0	U	185
0	U	186
0	V	50
0	V	51
0	V	53
0	V	54
0	V	55
0	V	56
0	V	57
0	V	58
0	V	59
0	V	60
0	V	62
0	V	63
0	V	64
0	V	65
0	V	66
0	V	67
0	V	68
0	V	69
0	V	84
0	V	85
0	V	87
0	V	88
0	V	93
0	V	94
0	V	95
0	V	104
0	V	139
0	V	142
0	V	144
0	V	152
0	V	157
0	V	184
0	V	185
0	V	189
0	V	193
0	V	195
0	V	197
0	V	199
0	V	209
0	V	232
0	V	234

0	V	239
0	V	240
0	V	241
0	V	244
0	V	248
0	V	252
0	V	256
0	V	260
0	V	261
0	V	264
0	V	266
0	V	268
0	V	269
0	V	271
0	V	285
0	V	287
0	V	296
0	V	300
0	V	301
0	V	302
0	V	305
0	V	306
0	V	313
0	V	316
0	V	317
0	V	318
0	V	320
0	V	321
0	V	322
0	V	323
0	V	324
0	X	1
0	X	2
0	X	3
0	X	4
0	X	16
0	X	25
0	X	26
0	X	28
0	X	30
0	X	38
0	X	44
0	X	45
0	X	48
0	X	49
0	X	50

0	X	51
0	X	52
0	X	53
0	X	54
0	X	55
0	X	56
0	X	57
0	X	58
0	X	59
0	X	60
0	X	63
0	X	89
0	X	91
0	X	92
0	X	93
0	X	94
0	X	125
0	X	126
0	X	127
0	X	128
0	X	137
0	X	146
0	X	147
0	X	148
0	X	151
0	X	152
0	X	154
0	X	157
0	X	166
0	X	172
0	X	173
0	X	175
0	X	187
0	X	192
0	X	197
0	X	230
0	X	231
0	X	232
0	X	233
0	X	236
0	X	256
0	X	258
0	X	267
0	X	272
0	X	281
0	X	283

0	X	285
0	X	286
0	X	287
0	X	289
0	X	310
0	X	332
0	X	336
0	X	337
0	X	339
0	X	340
0	X	344
0	X	349
0	X	350
0	X	351
0	X	367
0	X	369
0	X	371
0	X	386
0	X	432
0	X	438
0	X	453
0	X	454
0	X	455
0	X	456
0	X	457
0	X	458
0	X	462
0	X	463
0	X	465
0	X	466
0	X	467
0	X	468
0	X	469
0	X	476
0	X	486
0	X	488
0	X	490
0	X	491
0	X	492
0	X	493
0	X	494
0	X	495
0	X	496
0	X	497
0	X	498
0	X	500

0	X	501
0	X	502
0	X	503
0	X	504
0	X	505
0	X	506
0	X	507
0	X	508
0	Y	1
0	Y	31
0	Y	65
0	Y	66
0	Y	67
0	Y	68
0	Y	69
0	Y	70
0	Y	71
0	Y	72
0	Y	80
0	Y	81
0	Y	82
0	Y	85
0	Y	155
0	Y	157
0	Y	158
0	Y	364
0	Y	365
0	Y	368
0	Y	374
0	Y	375
0	Y	380
0	Y	381
0	Y	382
0	Y	383
0	Y	389
0	Y	391
0	Y	392
0	Y	393
0	Y	394
0	Y	398
0	Y	399
0	Y	400
0	Y	401
0	Y	402
0	Y	403
0	Y	404

0	Y	405
0	Y	406
0	Y	407
0	Y	414
0	Y	415
0	Y	416
0	Y	417
0	Z	1
0	Z	2
0	Z	3
0	Z	4
0	Z	6
0	Z	7
0	Z	27
0	Z	28
0	Z	29
0	Z	30
0	Z	31
0	Z	50
0	Z	51
0	Z	52
0	Z	53
0	Z	54
0	Z	55
0	Z	56
0	Z	58
0	Z	59
0	Z	60
0	Z	62
0	Z	63
0	Z	64
0	Z	66
0	Z	67
0	Z	68
0	Z	70
0	Z	71
0	Z	72
0	Z	74
0	Z	75
0	Z	76
0	Z	77
0	Z	78
0	Z	80
0	Z	81
0	Z	82
0	Z	83

0	Z	84
0	Z	85
0	Z	88
0	Z	89
0	Z	90
0	Z	91
0	Z	92
0	Z	93
0	Z	95
0	Z	96
0	Z	97
0	Z	98
0	Z	99
0	Z	100
0	Z	101
0	Z	104
0	Z	105
0	Z	106
0	Z	107
0	Z	108
0	Z	109
0	Z	113
0	Z	114
0	Z	115
0	Z	169
0	Z	177
0	Z	179
0	Z	182
0	Z	184
0	Z	194
0	Z	196
0	Z	197
0	Z	210
0	Z	216
0	Z	217
0	Z	219
0	Z	222
0	Z	226
0	Z	227
0	Z	228
0	Z	229
0	Z	232
0	Z	233
0	Z	243
0	Z	244
0	Z	247

Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le

**SLOW**

ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

0	Z	249
0	Z	250
0	Z	253
0	Z	259
0	Z	260
0	Z	261
0	Z	263
0	Z	279
0	Z	287
0	Z	289
0	Z	291
0	Z	298
0	Z	299
0	Z	314
0	Z	320
0	Z	323
0	Z	324
0	Z	326
0	Z	333
0	Z	334
0	Z	335
0	Z	337
0	Z	339
0	Z	340
0	Z	343
0	Z	344
0	Z	345
0	Z	346
0	Z	347
0	Z	349
0	Z	350
0	Z	351
0	Z	352
0	Z	354
0	Z	357
0	Z	359
0	Z	364
0	Z	365
0	Z	366
0	Z	367

b) Section(s) où le taux majoré ne s'applique qu'à une partie de la parcelle

Certaines parcelles de la ville de Villejuif sont situées dans deux zones distinctes.

En effet, selon une réponse ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer « une propriété peut être classée dans deux zones différentes d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.). Les constructions ou parties de construction situées dans chaque zone sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées... ».

Préfixe	Section	Parcelle
0	A	13
0	A	14
0	A	15
0	A	22
0	A	24
0	A	28
0	A	29
0	A	30
0	A	36
0	A	38
0	A	42
0	A	61
0	A	62
0	A	64
0	A	116
0	A	427
0	A	447
0	A	456
0	A	457
0	AB	159
0	AB	161
0	AB	163
0	AR	18
0	AR	19
0	AR	20
0	AS	82
0	AY	108
0	AY	216
0	AY	272
0	AY	302
0	AY	333
0	AY	334
0	O	225
0	Q	25
0	Q	39
0	Q	41
0	Q	45

0	Q	50
0	Q	96
0	Q	98
0	Q	100
0	Q	101
0	Q	102
0	Q	108
0	Q	111
0	Q	114
0	Q	117
0	Q	118
0	Q	119
0	Q	130
0	Q	132
0	Q	136
0	Q	138
0	Q	140
0	Q	156
0	Q	157
0	Q	158
0	Q	205
0	Q	219
0	R	22
0	R	92
0	R	338
0	R	358
0	R	359
0	S	173
0	S	174
0	S	343
0	Y	149
0	Z	264
0	Z	348

# Carte des parcelles soumises à la taxe d'aménagement majorée (TAM) sur la commune de Villejuif, taux de 20 %

Envoyé en préfecture le 31/10/2022

Reçu en préfecture le 31/10/2022

Publié le

ID : 094-219400769-20221031-141\_2022-DE

aménagement majorée  
SLO

□ Zonage PLU : zone UA (TAM à 20 %)

## Parcelles

■ situées dans la zone UA (TAM 20 %)

▨ en chevauchement sur la zone UA (TAM 20 %) et les autres zones (TA 5 %)

