

**Convention de transfert de
maîtrise d'ouvrage**

**Confiée par la commune de
VILLENEUVE-LA-
GARENNE**

à IMMOBILIERE 3F

**Pour la construction d'une
médiathèque**

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-21-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024



ENTRE

La commune de VILLENEUVE-LA-GARENNE,

dont le siège social est situé au 28 Avenue de Verdun 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE, représentée par Monsieur Pascal Pelain, agissant en sa qualité de maire de la commune, portant délégation de pouvoirs dans le cadre des dispositions de l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), dûment habilité.

Ci-après dénommée « la Ville »,

D'UNE PART

La société IMMOBILIERE 3F,

société anonyme d'HLM, immatriculée au RCS de Paris sous le N° B 552 141 533, dont le siège social est situé au 159 rue Nationale 75013 PARIS, représentée par Valérie Fournier, sa directrice générale, dûment habilitée.

Ci-après dénommée « I3F »,

D'AUTRE PART

ET

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Préambule

La Ville de Villeneuve-la-Garenne s'est engagée dans une intervention ambitieuse de renouvellement urbain du centre-ville permettant ainsi la création d'un nouveau cœur de ville, l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie et la revalorisation de l'image de la ville tout en confortant les services publics. Ce projet d'aménagement ambitieux a conduit à un processus de concertation qui a été engagé depuis longtemps.

Le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain contractualisé avec l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (« ANRU ») dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Une vaste réflexion urbaine a eu lieu, la Ville a souhaité le développement d'un projet communal d'envergure par la création d'une médiathèque adaptée aux spécificités de Villeneuve-la-Garenne et à l'ambition de l'accroissement de la population sur les années à venir.

Le projet viendra s'implanter sur la parcelle dite « Ex-Emmaüs », une barre de 132 logements appartenant à I3F qui a été démolie en 2021 suite à une autorisation de démarrage anticipée. La programmation prévoit l'aménagement d'une médiathèque en pied d'un immeuble de 64 logements (4 160 m²) reconstitués sur le futur lot A1.

L'équipement culturel « médiathèque » en rez-de-chaussée sur 3 niveaux d'une surface de 2 527 m² utiles hors locaux techniques soit environ 3 070 m² plancher.

A cet effet, I3F, en tant que propriétaire actuel de la parcelle, envisage de céder à la Ville le volume destiné à accueillir la médiathèque tel qu'il résultera de la division en volumes établie par le géomètre-expert mandaté à cet effet. Une promesse de vente sera régularisée courant 2024 en vue d'une vente fin 2025.

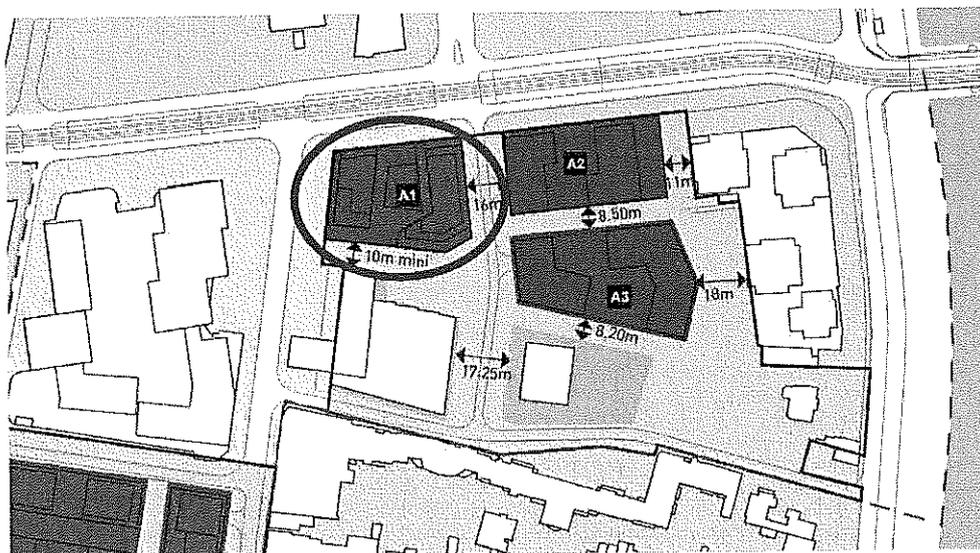


Figure 1 : localisation du lot A1 faisant objet de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage

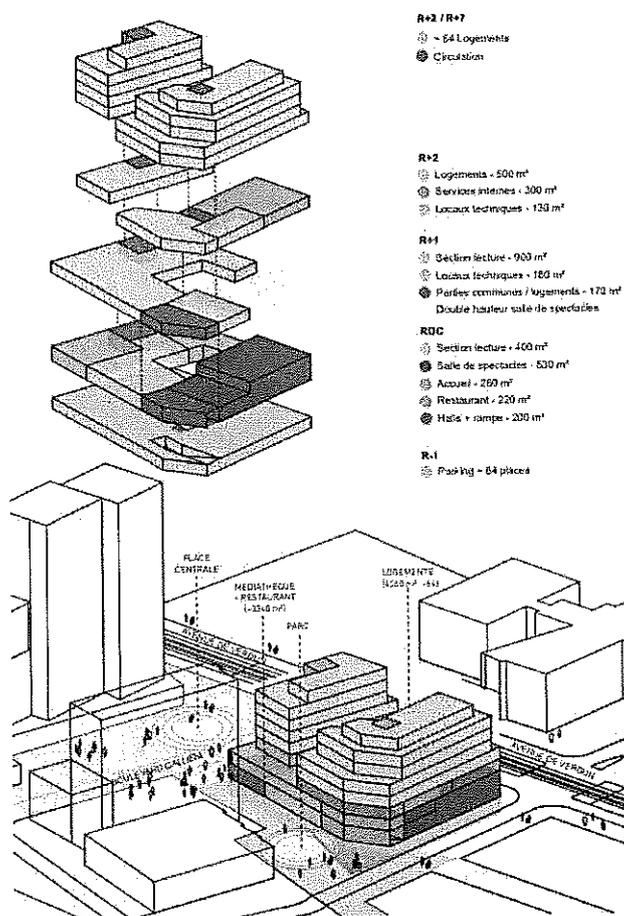


Figure 2 : organisation spatiale de l'opération de construction du parking souterrain, de la médiathèque et des logements

Considérant que leurs opérations respectives, notamment la construction de la médiathèque en maîtrise d'ouvrage Ville et des logements en maîtrise d'ouvrage I3F, ont un lien fonctionnel et sont étroitement liées du fait de leur imbrication.

La Ville et I3F sont convenues qu'il serait plus efficace que l'une d'entre elles assure gratuitement la maîtrise d'ouvrage unique de l'opération, afin de garantir sa cohérence, et ce sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique.

Ce projet commun permettra l'unicité architecturale, la complémentarité des ouvrages, la répartition des volumes de manière harmonieuse et non contraignante pour les parties. Il est néanmoins précisé qu'une réflexion globale sera apportée dans la manière de concevoir les volumes, de manière à ce qu'il n'y ait pas de parties communes et que l'ensemble des réseaux de logements soient indépendants des réseaux de la médiathèque afin de ne pas se retrouver sur un régime de copropriété.

La désignation d'un maître d'ouvrage unique permet en particulier la poursuite des objectifs suivants :

- d'un point de vue technique :
 - ✓ faciliter la gestion des interfaces techniques des programmes ;
 - ✓ optimiser le pilotage de l'opération d'ensemble tout en intégrant les contraintes de chacun des programmes menés de manière concomitante ;
 - ✓ optimiser le phasage spatio-temporel tant des études que des travaux et la maîtrise des délais à toutes les étapes du projet d'ensemble ;
 - ✓ placer les co-contractants, sous le contrôle d'un maître d'ouvrage unique.

- d'un point de vue administratif et financier :
 - ✓ globaliser les achats au niveau de l'opération d'ensemble ce qui doit permettre de bénéficier d'une économie d'échelle ;
 - ✓ sécuriser les procédures d'achat qui seront réalisées pour l'opération d'ensemble par le maître d'ouvrage unique selon une procédure unifiée quel que soit le programme concerné.

La Ville confie à la société I3F la maîtrise d'ouvrage pour l'intégralité des études et des travaux de réalisation de l'ensemble de l'opération susvisée.

Dans le cadre du NPNRU, en étroite collaboration avec l'atelier LD, le programme propre au pôle culturel et au restaurant s'étend sur une surface utiles de 2.827 m² et 660 m² d'espaces extérieurs. Il comprend : des espaces d'accueil de 259 m² ; un restaurant de 215 m² ; une salle de spectacles de 536 m² (150 places) ; des sections de lecture de 1.250 m² ; des services internes de 267 m² ; des espaces extérieurs comprenant le parvis et un jardin / terrasse dédié à la médiathèque de 270 m².

La programmation urbaine telle que définie sur l'ensemble du lot A1 est la suivante :

R-1 : parking d'environ 64 places ;
RDC (propriété Ville) : médiathèque comprenant une section lecture d'environ 350 m², une salle de spectacles d'environ 536 m², un accueil d'environ 259 m², un restaurant d'environ 215 m² ;

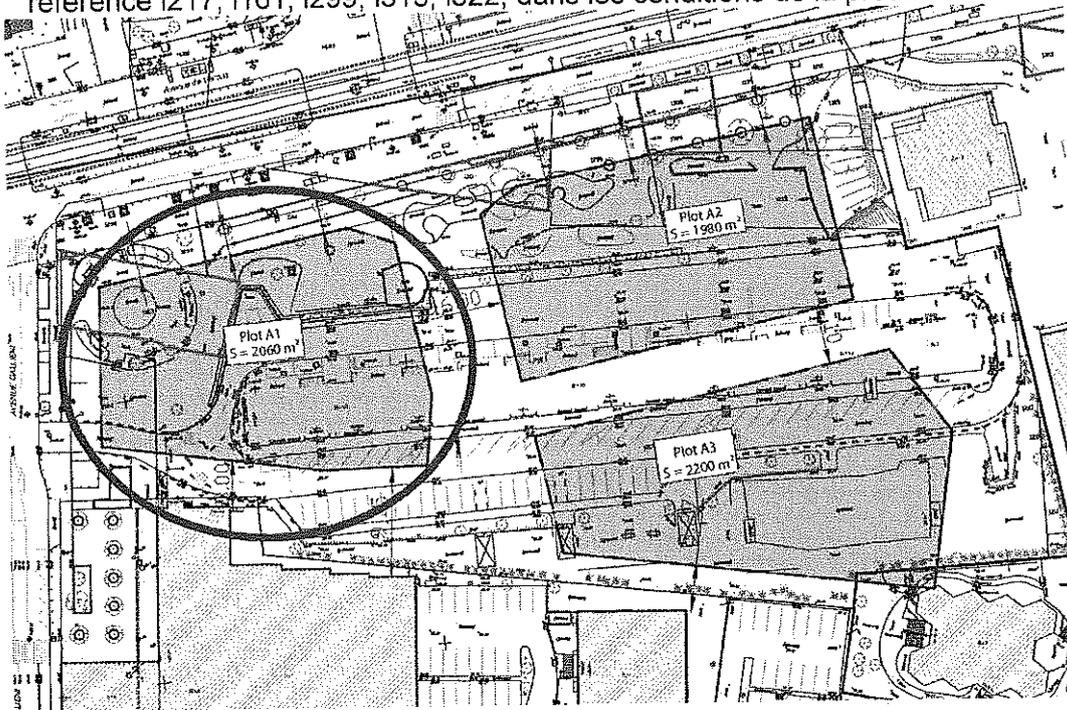
R+1 (propriété Ville) : médiathèque comprenant une section lecture d'environ 900 m², des locaux techniques d'environ 300 m² ;
RDC et R+1 (propriété I3F) : des parties communes dédiées aux logements d'environ 170 m² ;
R+2 (propriété Ville) : espaces dédiés à la médiathèque comprenant des services internes d'environ 267 m² ;
R+2 / R+7 (propriété I3F) : environ 64 logements et des locaux techniques d'environ 130 m²

CECI ETANT, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1^{ER} : OBJET DE LA CONVENTION

Etablie sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique, la présente convention a pour objet :

- de désigner I3F comme maître d'ouvrage unique pour la réalisation d'une opération d'ensemble comprenant l'intégralité de la construction du parking souterrain, de la médiathèque et des logements (plan ci-après) sur le lot A1 de la parcelle Ex-Emmaüs, référencé i217, i161, i299, i313, i322, dans les conditions de la présente convention ;



- de définir le rôle et la responsabilité de chaque partie pendant la durée de la convention ;
- d'organiser les modalités techniques, financières et administratives du transfert temporaire de la maîtrise d'ouvrage de la Ville en faveur d'I3F.

ARTICLE 2 : PERIMETRE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE TRANSFEREE A I3F

La société I3F exerce l'ensemble des missions relevant de la maîtrise d'ouvrage au sens du code de la commande publique pour l'opération faisant l'objet de la présente convention.

Les missions d'I3F en tant que maître d'ouvrage unique en application de la présente convention sont les suivantes :

- Elaborer un programme prévisionnel et une enveloppe financière pour l'opération ;
- Engager si nécessaire toute étude complémentaire à l'ensemble de l'opération ;
- Etablir des avant-projets ;
- Obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Engager une consultation en vue de désigner :
 - Le groupement titulaire du marché de travaux en conception-réalisation,
 - Tout cabinet ou toute entreprise nécessaire à la bonne réalisation de l'opération ;
- Arrêter le coût définitif des travaux en phase APD ;
- S'assurer de la bonne exécution des marchés et des contrats ;
- Assurer le suivi des travaux ;
- Assurer la réception des ouvrages ;
- Procéder à la remise des ouvrages à la Ville pour ce qui la concerne à savoir la livraison d'une coque brute avec l'ensemble des attentes indispensables à la réalisation de l'aménagement de la médiathèque ;
- Assurer les éventuelles actions en justice tant en demande qu'en défense, dans le cadre de tout litige avec les entrepreneurs, maîtres d'œuvre et prestataires intervenant à l'opération ;
- Souscrire une assurance dommages ouvrages et / ou tous risques chantiers ;
- Réceptionner les DOE (dossiers des ouvrages exécutés) et les DIUO (dossiers d'intervention ultérieure sur l'ouvrage) et les remettre ensuite à la Ville pour les ouvrages dont elle est gestionnaire ;
- Et plus généralement, prendre toute mesure nécessaire à l'exercice de sa mission de maître d'ouvrage unique.

La mission d'I3F comme maître d'ouvrage ne donne pas lieu à rémunération.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE EXERCÉE PAR I3F

3.1 – Conditions liées à l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération

3.1.1. – Instruction et obtention des autorisations d'urbanisme

Dans le cadre de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération, I3F :

- Prépare en concertation avec le maître d'œuvre les dossiers d'autorisations d'urbanisme (dont PCM), en sollicitant de sa part, les études et documents utiles et en commandant les diagnostics préalables nécessaires (études de sol, diagnostic archéologique, évaluation environnementale, etc...).
- Dépose auprès des services compétents le(s) dossier(s) de demande d'autorisations d'urbanisme en son nom et assure le suivi de l'instruction. Il organise toutes les réunions nécessaires à l'obtention de ces autorisations ;

- Etablit toutes autres demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Procède à l'affichage réglementaire des autorisations d'urbanisme dès leur notification et en assure la permanence pendant toute la durée du chantier ;
- Dépose le(s) dossier(s) de demande de permis de construire modificatif(s) et tous les compléments sollicités dans le cadre de son (leur) instruction auprès de l'autorité administrative compétente ;
- Dépose la ou les déclarations d'ouverture de chantier ;
- Effectue, le cas échéant, la demande de prorogation du délai de validité des autorisations d'urbanisme ;
- Adresse la ou les déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- Informe la Ville à chacune des étapes ci-avant énumérées.

Etant entendu que la Ville remboursera sa quote-part des frais engagés par I3F au prorata de la surface de plancher de son programme dans les conditions définies à la présente convention.

3.1.2. – Refus, Recours ou Retrait des autorisations d'urbanisme

Les Parties conviennent que les dispositions du présent article seront applicables au permis de construire initial ainsi qu'à tous les permis de construire modificatifs.

En cas de refus de délivrance du permis, les Parties s'engagent à se rencontrer pour étudier les moyens à leur disposition permettant de remédier à ce refus.

Dans l'hypothèse où un recours gracieux ou contentieux à l'encontre du permis de construire serait notifié en application de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, I3F s'engage à informer dans les plus brefs délais la Ville du recours.

En cas de retrait du permis à l'initiative de l'autorité compétente, ou en cas de recours déposé à l'encontre du permis de construire et/ou de ses modificatifs éventuels, I3F s'engage à consacrer tous les moyens nécessaires dans la mise en œuvre d'une défense effective et efficace du permis de construire et/ou de ses éventuels modificatifs.

I3F désignera un avocat, dont les Parties assureront le règlement des honoraires au prorata des surfaces de plancher de l'opération. Toutefois, dans l'hypothèse d'un contentieux à l'encontre d'un permis de construire modificatif requis à l'initiative d'une seule des Parties, les frais afférents à sa défense seront intégralement et exclusivement à la charge de la Partie concernée.

Toute éventuelle négociation avec les riverains, en vue d'obtenir amiablement des autorisations d'urbanisme définitives, ne pourra être entreprise par I3F qu'avec l'accord de la Ville si elle concerne le ou les ouvrages sous maîtrise d'ouvrage transférée. Dans ce cas, la Ville s'engage à en assumer les conséquences financières.

3.1.3. – Répartition des taxes et participations d'urbanisme

La délivrance du permis de construire constitue le point de départ de l'exigibilité des taxes et participations d'urbanismes suivantes, sans que cette liste ne soit limitative :

- Taxe d'aménagement,
- Taxe relative à l'archéologie préventive,
- Participation pour voirie et réseaux (notamment la PFAC).

Le calcul et la répartition des dettes d'urbanisme s'effectuera à partir de la surface taxable de l'opération.

Ce mode de répartition sera également applicable à l'occasion de l'obtention d'un permis de construire modificatif générant de nouvelles taxes et participations d'urbanisme.

Chaque Partie bénéficiera de la réduction de taxes ou de participations résultant pour la surface de plancher destinée à lui revenir, de la notification d'une décision d'assujettissement fixant un montant inférieur à celui initialement notifié.

Chaque Partie prendra également à sa charge tout montant supplémentaire de taxes ou participations généré par les surfaces de plancher destinées à lui revenir qui serait exigé par l'administration en principal ou en intérêts, résultant de la notification d'une décision d'assujettissement fixant la redevance à un montant supérieur à celui initialement notifié.

Les Parties s'engagent à prendre en charge le montant des taxes et participations d'urbanisme correspondant à leur programme respectif.

I3F informera la Ville de la réception de tout courrier relatif à l'assujettissement ou au paiement des taxes et participations d'urbanisme, sous XX jours.

En tant qu'unique titulaire du permis de construire, I3F règlera l'intégralité de ces taxes et participations directement auprès de l'administration et en informera la Ville, étant entendu que cette dernière remboursera sa quote-part selon la clé de répartition fixée ci-dessus.

3.2 – Conditions liées à la passation et l'exécution des marchés de prestations intellectuelles et de travaux

Pour l'ensemble des études et des travaux faisant l'objet de la présente convention, la société I3F est seule habilitée à organiser les procédures de passation des marchés et / ou bons de commande conformément à la réglementation applicable à la passation des marchés publics, ainsi que pour signer lesdits marchés et bons de commande.

I3F doit s'assurer que les besoins de chaque membre du groupement soient bien identifiés dans le cahier des charges.

Il s'engage à informer la Ville de l'évolution de la procédure de sélection de la maîtrise d'œuvre et des entreprises et à lui soumettre ses projets de décision avant de les mettre en œuvre.

A ce titre, I3F devra notamment :

- Gérer la réception et l'analyse des offres ;
- Organiser les auditions et tout acte nécessaire à l'accomplissement de la procédure jusqu'à la notification ;
- Convoquer la commission d'appel d'offres constituée en jury (au sein de laquelle la VILLE est représentée par Monsieur le Maire et le Maire Adjoint en charge de l'urbanisme) et la présider ;
- Etablir les procès-verbaux ;

- Etablir la notification du choix de l'attributaire ;
- Transmettre une copie du dossier marché à la Ville ;
- Informer les candidats retenus et non retenus ;
- Envoyer les avis d'attribution ;
- Signer les marchés ;
- Lancer les ordres de services.

En cas de recours relatif à la procédure de passation des marchés, I3F assurera la défense des intérêts de la maîtrise d'ouvrage unique.

I3F passera l'ensemble des marchés nécessaires à la parfaite réalisation de cette opération immobilière et signera également l'ensemble des marchés (ou des avenants, dans le cas où ces marchés auraient déjà été passés) nécessaires à la réalisation de l'opération (AMO technique, études de sols, coordonnateur SPS, Bureau de contrôle, et tout autre intervenant de l'opération). Une copie de ces marchés sera adressée à la Ville.

A ce titre, les marchés du bureau de contrôle, du coordonnateur SPS et de l'AMO seront signés par I3F avec l'accord préalable de la Ville.

La ville sera associée à la procédure de passation des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux.

I3F adressera, après l'avoir signé et notifié, copie dudit marché à la Ville.

I3F est chargée par ailleurs du suivi de l'exécution des marchés et des bons de commande passés dans le cadre de la réalisation de l'opération.

I3F dispose enfin de tous les attributs du maître d'ouvrage pour contrôler que les ouvrages exécutés correspondent bien aux éléments techniques du programme tout en respectant les coûts arrêtés.

I3F ne pourra être tenue responsable des dépassements de délais pour des motifs indépendants de sa volonté ou en cas de force majeure.

3.3 – Conditions liées aux études de conception de l'ouvrage

I3F devra transmettre à la Ville à chaque phase des études (APD, PRO), le dossier élaboré par la maîtrise d'œuvre pour la partie relative aux travaux de la coque brute de la médiathèque, afin que ses services puissent vérifier la conformité des spécificités techniques et fonctionnelles de l'ouvrage. Parallèlement, dans le cadre du marché notifié par l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, l'ensemble des études phase APD PRO seront transmis à l'architecte coordonnateur pour avis. Ce dernier dispose ensuite d'un délai de 10 jours ouvrés pour formuler et transmettre ses observations à I3F

Elle transmettra à cette fin un exemplaire complet du dossier sous format numérique avec l'ensemble des plans sous formats sources à la Ville – direction de l'aménagement et des grands projets.

La Ville est invitée à participer aux comités APD et PRO et dispose ensuite d'un délai de 15 jours ouvrés (hors mois d'août et la quinzaine de Noël) pour faire connaître ses observations sur les éléments de dossier d'étude transmis par I3F ; à défaut de réponse dans ce délai, elle est réputée ne pas avoir d'observations à formuler.

Les observations de la Ville ne porteront que sur des éléments de projet liés au programme spécifique qui lui est attribué à savoir la coque brute de la médiathèque.

Dans la mesure où les observations formulées par la Ville auraient pour conséquence des aménagements au programme existant, celles-ci seront examinées dans les conditions fixées à l'article 4.2.1 ci-après.

De même, pour toutes décisions augmentant l'enveloppe financière du projet de plus de 4 (quatre)%, I3F alertera la Ville sur la nécessité ou l'utilité d'apporter des ajustements ou modifications à cette enveloppe.

Dans ce cas, la Ville devra expressément :

- Soit définir les modifications du programme et/ou de l'enveloppe financière permettant d'accepter le projet ;
- Soit demander la modification du projet ;
- Soit, s'il lui apparaît que le programme souhaité ne peut rentrer dans une enveloppe prévisionnelle acceptable, renoncer à son projet et notifier à I3F la fin de sa mission, à charge pour la Ville d'en supporter les conséquences financières, comme prévu à l'article 11.

A l'issue de la phase APD, I3F déposera les dossiers de demande d'autorisations d'urbanisme, dûment signés par I3F.

3.4 – Association de la ville durant la phase d'exécution des travaux

Les comptes rendus de chantier ou les comptes rendus de l'AMO devront être communiqués à la Ville durant toute la phase chantier.

La Ville disposera d'un délai de cinq jours pour faire connaître ses éventuelles observations à compter de la réception des plans ou des comptes-rendus. I3F reste, en vertu de la présente convention, seul juge de la suite à donner à ces observations.

Une personne sera désignée par la Ville dans le cadre du suivi de cette opération.

La Ville sera invitée aux présentations des échantillons, du témoin de façade et du témoin technique et dispose ensuite d'un délai d'une semaine pour faire connaître ses observations ; à défaut de réponse dans ce délai, elle sera réputée ne pas avoir d'observations à formuler.

A la demande de la Ville, I3F pourra organiser une réunion pour évoquer spécifiquement le sujet du suivi du chantier de la coque médiathèque.

La Ville pourra, à sa demande, participer aux réunions de chantier.

3.5 – Mise à disposition anticipée de la coque livrée brut

La coque de l'ouvrage relevant de la compétence de la Ville livrée brute sera mise à disposition de manière anticipée afin de permettre la réalisation des travaux d'aménagement intérieur.

La mise à disposition anticipée sera organisée par la/les entreprise(s) de travaux et la maîtrise d'œuvre (étant précisé qu'il s'agit d'un marché de conception-réalisation) et se déroulera en présence d'I3F et d'un représentant de la Ville. A l'issue de la mise à disposition anticipée, I3F, la Ville, la/les entreprise(s) et la maîtrise d'œuvre signeront le PV de mise à disposition

anticipée (dont le modèle est annexé aux présentes – annexe n°1) et dresseront un constat contradictoire avec ou sans réserve de l'ouvrage mis à disposition.

Les éventuelles autorisations administratives liées à l'aménagement de l'ouvrage relevant de la compétence de la Ville restent intégralement de sa responsabilité.

3.6 – Achèvement des travaux et réception

Les opérations préalables à la réception des travaux relatifs à l'opération susvisée (construction du parking, de la médiathèque et des logements) seront organisées par le(s) entreprise(s) de travaux en présence de la société I3F et d'un représentant de la Ville.

A l'issue des opérations préalables à la réception, I3F et la Ville dresseront un constat contradictoire, la Ville validant notamment la conformité et la réalisation des travaux objets de la présente convention.

I3F en sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération, prononcera ensuite, s'il y a lieu, la réception des ouvrages en présence de la Ville.

I3F s'assurera, dans l'hypothèse où des réserves auraient été émises, que le titulaire du marché s'attache à lever lesdites réserves dans les conditions prescrites.)

I3F pourra proposer une réception des ouvrages par phase.

3.7 – Conditions liées à la remise des ouvrages, à la garantie de parfait achèvement et au transfert des garanties légales

Les ouvrages ou parties d'ouvrage pour la réalisation desquels la Ville a transféré la maîtrise d'ouvrage à I3F dans le cadre de la présente convention feront l'objet d'un procès-verbal de remise signé contradictoirement par I3F et la ville.

La Ville ne pourra faire des demandes complémentaires ou s'opposer à la reprise en gestion pour des sujets non évoqués contradictoirement lors des opérations de réception.

Cette remise interviendra au jour de la notification au titulaire du marché de travaux de la décision de réception des ouvrages prononcée par I3F. Elle fera l'objet d'un procès-verbal signé contradictoirement par I3F et la Ville.

Les ouvrages relevant de la compétence de la Ville sont remis après réalisation des opérations de la coque par I3F.

A cet effet, la Ville cosigne avec I3F un procès-verbal de mise à disposition anticipée de la coque, établit contradictoirement.

Cette mise à disposition anticipée de la coque autorise la Ville à procéder aux travaux nécessaires d'aménagement des parties remises.

Les travaux d'aménagement réalisés par la Ville seront couverts par l'assurance que cette dernière doit souscrire en qualité de maître d'ouvrage desdits travaux d'aménagements.

De son côté, I3F demeure responsable de ses ouvrages, conformément à l'article 8 des présentes, qu'il s'agisse de l'immeuble à édifier qui lui est destiné comme de la coque pour laquelle la Ville lui a transféré la maîtrise d'ouvrage.

Au cas où des désordres auraient été dénoncés pendant la période de parfait achèvement, il appartient à I3F de suivre la réparation des désordres jusqu'à expiration de la période initiale de parfait achèvement.

I3F adresse à la Ville copie du procès-verbal de réparation des désordres.

Toutefois, au cas où la réparation de ces désordres n'aurait pas été obtenue à l'expiration de la période initiale d'un an de parfait achèvement, la mission d'I3F est néanmoins terminée et il appartient à la Ville de poursuivre le suivi de ces réparations.

I3F devra transmettre à la Ville dans le mois qui suit la remise l'ensemble des pièces constituant le dossier des ouvrages exécutés, le DIUO, les rapports finaux du bureau de contrôle et des certificateurs.

Concernant le dossier de dommages ouvrages, I3F s'engage à faire parvenir tous les éléments nécessaires à la mise en œuvre des différentes garanties.

La Ville et son assureur renoncent à tout recours ou appel en garantie à l'encontre d'I3F pour des litiges relevant des garanties légales dont bénéficie un maître d'ouvrage contre les participants à une opération de construction, et ayant pour fait générateur les missions exercées dans le cadre de l'opération prévue à la présente convention.

ARTICLE 4 : DEFINITION ET MODIFICATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

4.1 – Définition du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle

Les enjeux programmatiques de l'opération faisant l'objet de la présente convention consistent à :

- Renouveler l'offre d'équipements publics en construisant une médiathèque de 3340m² en rez-de-chaussée, R+1 et une partie du R+2 (services internes) du plot de logements sociaux I3F
- Reconstituer une offre de logements sociaux composée de 64 logements sur le plot de la médiathèque, allant du R+2 au R+7, sous maîtrise d'ouvrage I3F
- Proposer une offre d'environ 64 places de parking souterrain pour les logements
- Aménager un restaurant de 300m² de surface de plancher en rez-de-chaussée, sous maîtrise d'ouvrage Ville

Le programme détaillé de l'opération figure en annexe n° 2 à la présente convention. Il tient compte des besoins respectifs de la Ville et I3F.

Il est complété par les documents suivants :

- Les fiches de macro-lots ;
- L'étude de pré programmation ;
- L'avant-projet paysager des espaces publics.

I3F définit le programme pour chaque phase du projet. Il est destinataire de tous les documents nécessaires à cet effet.

Sur la base de ces documents, I3F réalise le programme unique des travaux projetés et fixe avec précision les objectifs de l'opération envisagée et les besoins qu'elle doit satisfaire.

L'enveloppe financière prévisionnelle globale de l'opération de construction est estimée à **(avec une TVA à 20%)** :

- Part I3F : 15 360 000 € HT (Logements locatifs sociaux)
- Part Ville : 7 863 700 € HT (**Médiathèque**)

Ce coût intègre une provision pour aléas explicitée dans la fiche financière jointe (annexe n°3). Ce coût intègre les dépenses communes pour l'ensemble de l'opération réparties au prorata de la surface de plancher des programmes concernés.

Les coûts prévisionnels détaillés par ouvrage et par type de dépense établis à titre indicatif par la société I3F et validés par la Ville, sont précisés dans l'annexe financière à la présente convention.

Il est rappelé que cette enveloppe prévisionnelle au stade de la signature de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage reste indicative. Elle devient définitive après validation de l'APD (Avant-Projet Définitif). A cet égard, si cette validation implique une modification de l'enveloppe prévisionnelle, celle-ci sera modifiée et validée par un avenant à la présente convention. Etant entendu qu'en deçà d'une modification de 4 % du montant de l'enveloppe prévisionnelle, l'accord de la Ville n'est pas nécessaire.

La répartition définitive du coût sera précisée, en pourcentage et en valeur, la participation définitive de la Ville étant calculée à partir du montant réel toutes taxes comprises des études et travaux de la coque médiathèque, actualisations et révisions de prix comprises.

A chaque fois qu'I3F adressera une demande de paiement, conformément aux stipulations de l'article 5.2. ci-après, le budget sera actualisé en intégrant les dépenses supplémentaires éventuelles par rapport au budget prévisionnel présenté précédemment.

I3F étant garant de l'enveloppe financière, a l'obligation d'informer la Ville dans le cas d'une augmentation financière notable de plus de 4% par rapport au budget prévisionnel qui est de 7 863 700,00 € HT. Dans ce cas, le conseil municipal devra se prononcer à nouveau sur la nouvelle enveloppe financière.

4.2 – Modifications du programme

4.2.1 – Modifications à l'initiative des parties

Si I3F propose des évolutions de programme susceptibles d'avoir une réelle incidence fonctionnelle, technique, calendaire ou financière sur l'ouvrage dont la Ville lui a confié la réalisation, elle transmet sa demande sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception à la Ville qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire connaître sa position.

Dans l'hypothèse où la Ville refuse cette évolution, I3F se doit d'abandonner sa demande de modification.

Si la Ville demande des évolutions de programme, elle transmet sa demande sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception à I3F.

Dans l'hypothèse où ces évolutions de programme conduisent à un dépassement du montant de l'enveloppe financière fixé par la présente convention, I3F demande à la Ville que cette enveloppe financière soit réévaluée.

Dans un tel cas, la ville ne pourra pas refuser de réévaluer l'enveloppe financière de l'opération, sauf à abandonner sa demande tendant à la modification du programme.

I3F et la Ville peuvent décider d'un commun accord de modifier certaines dispositions fonctionnelles ou techniques du programme des ouvrages à réaliser.

4.2.2 – Modifications liées au montant initial ou final du (des) marché(s)

Si le (les) marché(s) devait (devaient) être attribué(s) à un montant ne permettant pas de rester dans les limites de l'enveloppe financière initiale, ou modifiée par avenant, I3F et la Ville sont informés que la conclusion desdits marchés serait alors subordonnée à la passation d'un avenant à la présente convention afin de garantir le financement de l'opération. Etant entendu qu'en deçà d'une modification de 4 % du montant de l'enveloppe financière initiale, l'accord de la ville n'est pas nécessaire.

De même, si la société I3F devait conclure, un (des) avenant(s) au (aux) marché(s) de nature à augmenter le montant de l'enveloppe financière de l'opération que lui a confiée la Ville (coût travaux + aléas), I3F et la Ville sont informés que la conclusion de cet avenant serait subordonnée à la conclusion préalable d'un avenant à la présente convention. Etant entendu qu'en deçà d'une modification de 4 % du montant de l'enveloppe financière, l'accord de la Ville n'est pas nécessaire.

Lorsque qu'une décision ayant des conséquences financières sur l'opération requière l'accord de la Ville, elle doit faire l'objet d'une demande d'avis par I3F à la Ville qui s'engage à donner sa position dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la demande.
Toute demande doit faire l'objet d'un écrit (courrier ou mail).

De même, lorsque l'augmentation du montant du (des) marché(s) est liée à l'obligation qui serait faite à I3F de verser au titulaire de ce ou ces marchés notamment:

- une indemnité liée à un cas de force majeure ou à une sujétion technique imprévue,
- ou une indemnité pour les travaux supplémentaires indispensables à la réalisation de l'ouvrage dans les règles de l'art,

L'enveloppe financière sera réévaluée en fonction du coût réel de la construction de l'opération. Néanmoins, la Ville refusera de payer une augmentation du montant du ou des marchés si elle démontre que cette augmentation résulte d'une faute commise par I3F.

ARTICLE 5 – PLAN DE FINANCEMENT – REMBOURSEMENT DES FRAIS D'I3F

5.1 – Financement de l'opération

Le financement de l'opération est assuré par chacune des parties, pour le programme qui la concerne, selon les modalités suivantes :

5.1.1. Financement de l'opération, hors marchés

Tous les frais engagés au titre de la présente convention, sont répartis entre la Ville et I3F, au prorata de la surface de plancher de l'opération envisagée, sauf pour les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux (art. 5.1.2) et le remboursement des frais d'I3F (art.5.1.3) dont les modalités sont fixées ci-après.

Les dépenses réparties au prorata de la surface de plancher de construction de l'opération sont notamment celles relatives aux :

- Frais engagés dans le cadre de l'élaboration des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération (études de sol, diagnostic archéologique, évaluation environnementale, sondage, etc...) ;
- Frais engagés dans le cadre du dépôt et de l'instruction des autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Frais de procédures, dont notamment celle de référé-préventif à initier avant travaux ;
- Honoraires d'avocat engagés dans le cadre d'un recours gracieux et/ou contentieux contre les autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- Tous autres frais de consultant(s) éventuels et, le cas échéant, de justice
- La publication des avis d'appel à concurrence ;
- L'indemnisation des candidats ;
- Pilotage du chantier ;
- Assurances ;
- Et toutes dépenses liées à la réalisation des travaux ;
- Dépenses liées aux interventions de prestataires tels que le contrôleur technique, coordonnateur SPS ;
- De façon générale, toute dépense supportée par l'une ou l'autre des Parties, à quelque titre que ce soit (hors application des articles 5.1.2 et 5.1.3 ci-après) ayant un lien avec la réalisation des ouvrages.

5.1.2 - Financement du marché

La répartition entre la Ville et I3F, du financement de l'ensemble des coûts liés à l'exécution du marché de travaux en conception réalisation se fait selon la valeur de leurs programmes respectifs, telle qu'elle est prévue à l'acte d'engagement du marché.

Sauf à ce qu'un avenant ultérieur en dispose ponctuellement autrement, il est convenu que tout surcoût qui serait éventuellement dû aux entreprises de travaux, ainsi que toute moins-value qui bénéficierait au maître de l'ouvrage (en cas de pénalités appliquées au titulaire du marché notamment) seront répartis entre I3F et la Ville au prorata de la valeur de leurs programmes telle qu'indiquée à l'acte d'engagement du marché.

5.1.3 – Remboursement des frais d'I3F

La présente convention est conclue à **titre gratuit**.

Toutefois, la Ville remboursera à I3F seulement le coût exact des frais d'I3F engagés pour la réalisation de ses ouvrages (hors coût marché de conception-réalisation) sur présentation de l'ensemble des justificatifs liés à ces travaux.

Ces remboursements sont exonérés de la TVA.

Les remboursements à la charge de la Ville ne seront jamais forfaitaires.

5.2. Modalités de paiement des intervenants

5.2.1 – Paiement du(des) marché(s) de travaux

Le(s) marché(s) de travaux devra(ont) prévoir que son titulaire émettra deux factures lors de chacune des échéances de paiement prévue au marché :

- L'une libellée au nom d'I3F et correspondant à l'avancement des ouvrages du programme de logements locatifs sociaux ;
- L'autre au nom de la Ville et correspondant à l'avancement des ouvrages du programme de la médiathèque.

Ces factures seront adressées ensemble à I3F qui, en tant que maître d'ouvrage unique de l'opération, a seul qualité pour certifier l'exécution du service fait.

I3F doit alors, dans les 15 jours de la réception de la facture correspondant aux ouvrages de La Ville:

- soit refuser la facture et la retourner au titulaire du marché,
- soit la corriger ou l'accepter en l'état en certifiant dans l'un ou l'autre cas l'exécution du service fait.

Le paiement de ces prestations se fait directement par I3F au profit du ou des titulaires des marchés :

- pour son propre compte pour son propre programme ;
- au nom et pour le compte de la Ville, pour la part du financement qui incombe à cette dernière au regard de son programme, telle qu'il est décrit ci-avant.

Etant entendu que la Ville assure le préfinancement pour les ouvrages de son programme selon le plan de financement prévisionnel des dépenses qui sera défini dans un document à annexer à la présente convention (**annexe n°4**).

L'échéancier prévisionnel des dépenses fait l'objet d'une mise à jour périodique dans les conditions définies à l'article 5.2.1.2. Il fait également apparaître les prévisions des besoins de trésorerie de l'opération.

La mise à jour périodique de l'échéancier prévisionnel des dépenses ne nécessite pas la passation d'un avenant tant que le programme ou l'enveloppe financière prévus ne sont pas modifiés.

5.2.1.1. Avances versées par la ville

Le préfinancement est applicable au marché de travaux en conception-réalisation de telle manière qu'I3F n'aura pas à avancer des sommes pour le compte de la Ville pour la part du financement qu'il lui incombe.

Dans le mois suivant la notification du(des) marché(s), la Ville versera à I3F une avance d'un montant égal aux dépenses prévues pour les 3 (trois) premiers mois suivant la notification du(des) marché(s), soit 3 % du marché (part Ville) représentant un montant prévisionnel de 229 152 € HT.

Cette avance sera réajustée mensuellement à l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses prévues à l'article 5.2.1.2., de telle sorte que l'avance corresponde aux besoins de trésorerie de I3F durant la période à venir jusqu'à la mise à jour suivante de l'échéancier et des prévisions de besoin en trésorerie.

5.2.1.2. Décompte périodique

A l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses, I3F fournira à la ville un décompte faisant apparaître :

- a) le montant cumulé des dépenses supportées par I3F ;
- b) le montant cumulé des versements effectués par la Ville;
- c) le montant de l'avance nécessaire pour couvrir la période à venir ;
- d) le montant du versement demandé par I3F qui correspond à la somme du poste c).

La Ville procédera au règlement du montant visé au d) ci-dessus dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

5.2.2 – Paiement de l'ensemble des frais liés à l'opération, hors marché de travaux :

Le paiement de ces prestations se fait directement par I3F au profit de chacun des intervenants à l'opération :

- pour son propre compte en tant que maître d'ouvrage de son propre programme de logements ;
- au nom et pour le compte de la Ville, en tant que bénéficiaire du transfert de maîtrise d'ouvrage pour la part du financement qui lui incombe (en vue de la réalisation de la médiathèque), telle qu'elle est décrite à l'article 5.2.1 ci-avant.

Chaque prestataire adresse en conséquence sa demande de paiement à I3F (sans distinction de programmes) qui, en tant que maître d'ouvrage unique de l'opération, a seul qualité pour en certifier l'exécution du service fait.

5.2.2.1. Délais de paiement de la Ville à I3F

Dès qu'il a certifié l'exécution du service, I3F adresse à la Ville une facture indiquant la part du financement qu'elle doit supporter en application de la présente convention. I3F y joint la demande de paiement (facture, note d'honoraire, titre de recettes...) du prestataire concerné et correspondant à ces frais.

La Ville dispose alors d'un délai global de paiement de 30 jours maximum, à partir de la réception par la Ville de la demande de paiement.

5.2.2.2 - Les intérêts moratoires

Le dépassement du délai de paiement ouvre de plein droit et sans autre formalité au bénéfice de la société I3F le paiement d'intérêts moratoires au taux légal en vigueur, à compter du jour suivant l'expiration du délai.

Les intérêts moratoires sont appliqués au montant des sommes dues, y compris la taxe sur la valeur ajoutée.

Les intérêts moratoires appliqués aux versements dus ou demandés par le maître d'ouvrage unique sont calculés sur le montant total de ces versements toutes taxes comprises, après application des clauses d'actualisation et de pénalisation.

ARTICLE 6 – CONTROLE FINANCIER ET COMPTABLE

La Ville pourra demander à tout moment à I3F la communication de toutes les pièces et tous les contrats concernant l'opération.

En fin de mission, I3F établira et remettra à la Ville un bilan général financier de l'opération qui comportera le détail de toutes les dépenses réalisées, accompagné de l'attestation du comptable certifiant l'exactitude des facturations et des paiements résultant des pièces justificatives et la possession de toutes ces pièces justificatives.

Le bilan général devient définitif après accord de la Ville et donne lieu si nécessaire à régularisation du solde des comptes entre les parties.

ARTICLE 7 – CONTROLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

La Ville se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques et administratifs qu'elle estime nécessaires. I3F doit donc permettre l'accès à tous les dossiers concernant l'opération.

Toutefois, la Ville ne peut faire ses observations qu'à I3F et, en aucun cas, aux titulaires des contrats passés par celui-ci.

ARTICLE 8 – ASSURANCES ET RECLAMATIONS DES TIERS

Chacune des Parties doit être titulaire d'une police d'assurance de responsabilité civile générale couvrant toutes les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'elle est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers à propos de tous les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non pouvant survenir tant pendant la période de construction qu'après l'achèvement des travaux.

I3F assumera la responsabilité des dommages de toute nature imputables aux travaux. Elle fera son affaire de toutes les réclamations amiables et contentieuses.

Elle insèrera dans les marchés à passer avec les entreprises une clause la garantissant de cette responsabilité et les obligeant à contracter une assurance d'un montant suffisant.

ARTICLE 9 : ENTREE EN VIGUEUR ET TERME DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention entre en vigueur à la date de sa signature.

Elle prend fin par le quitus délivré à la Ville ou par la résiliation de la convention dans les conditions prévues à l'article 10 des présentes.

Le quitus est délivré à la demande d'I3F à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages et reprises des désordres couverts par cette garantie.

Le courrier notifiant à la Ville l'achèvement de sa mission et valant « quitus » pour les prestations et travaux relatifs à la réalisation du programme est adressé dans les six mois suivant la réception de la demande de quitus par la Ville.

A l'issue du délai susvisé, l'absence de décision vaut acceptation de l'ouvrage.

Si à la date du quitus, il subsiste des litiges entre I3F et certains de ses co-contractants au titre de l'opération, I3F est tenu de remettre à la Ville tous les éléments en sa possession pour que celle-ci puisse poursuivre les procédures engagées par ses soins.

ARTICLE 10 : PRISE D'EFFET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention prendra effet au jour de l'acquisition par la ville auprès d'I3F du volume destiné à accueillir la médiathèque tel qu'il résultera de la division en volumes établie par le géomètre-expert mandaté à cet effet.

Avant la prise d'effet de la présente convention, I3F pourra demander à la Ville le seul remboursement des frais ayant préalablement fait l'objet d'un accord en ce sens de la Ville, avant leur engagement.

ARTICLE 11 – RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties dans les conditions définies ci-après.

11.1. Résiliation par la Ville

La Ville peut notifier son intention de résilier la présente convention à I3F avant attribution du (des) marché(s) aux entreprises de travaux si le résultat s'avère incompatible avec l'enveloppe financière allouée à l'opération, éventuellement recadrée par avenant, ou avec les objectifs fonctionnels et qualitatifs définis par elle ou imposés par la réglementation.

Cette intention doit être notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai de quinze jours à compter du moment où elle prend connaissance des éléments justifiant sa décision.

A compter de la notification de résiliation à I3F, celle-ci dispose d'un délai de quinze jours pour faire valoir ses observations éventuelles. Passé ce délai, et à défaut d'avoir adressé ses observations à la Ville, la présente convention est réputée résiliée à l'expiration du délai de quinze jours ci-dessus définis.

Dans la mesure où I3F a fait valoir ses observations dans le délai de quinze jours susvisé, la Ville peut :

- soit décider de ne pas tenir compte des observations d'I3F et résilier la convention en notifiant sa décision à cette dernière. La résiliation prend effet à réception de cette seconde notification ;
- soit engager des négociations avec I3F afin de redéfinir l'enveloppe financière, ce qui devra faire l'objet de la conclusion d'un avenant à la présente convention. Les parties disposent d'un délai d'un mois pour aboutir à une solution, à défaut la résiliation prend effet sans autre procédure à l'issue de ce mois.

La Ville devra régler immédiatement à I3F la totalité des sommes qui lui sont dues en remboursement des dépenses et frais financiers engagés pour la mission accomplie pour le seul compte de la commune jusqu'à la date de résiliation de la convention.

En cas de résiliation de la convention à l'initiative de la Ville, I3F serait fondé à réclamer, outre le remboursement intégral des sommes versées et qui n'auraient pas fait l'objet d'une dépense justifiée dans le cadre de l'opération, le paiement d'une indemnité correspondant au préjudice direct, matériel et certain éventuellement subi du fait de la décision de la Ville. Cette indemnisation sera déterminée à dire d'expert. L'expert sera choisi par commun accord des Parties. A défaut d'accord entre les Parties sur l'expert dans un délai d'un mois, l'expert sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Tribunal compétent de Cergy-Pontoise.

Par ailleurs, dans le cas où I3F n'exécuterait pas l'une des obligations résultant pour elle de la présente convention et un mois après mise en demeure restée infructueuse, la Ville pourra également résilier la convention.

Si la résiliation pour faute d'I3F de la présente convention entraîne, pour quelque raison que ce soit, un préjudice quelconque pour la Ville, et notamment un surcoût des études de conception ou des travaux pour la partie de l'opération relevant de sa maîtrise d'ouvrage, cette dernière a droit à être indemnisée des surcoûts correspondants.

11.2. Résiliation par I3F

De son côté, I3F peut décider de ne pas réaliser l'opération immobilière pour des motifs liés à l'impossibilité technique, financière ou réglementaire de réaliser le programme prévu. Dans ce cas, I3F pourra notifier son intention de résilier la présente convention à la Ville à l'issue de chacune des phases de conception du projet. Cette intention doit être notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception accompagné de l'ensemble des justificatifs permettant à la Ville d'apprécier la validité des raisons techniques, financières ou réglementaires ayant motivé cette décision.

A compter de la notification de résiliation à la Ville, celle-ci dispose d'un délai de quinze jours pour faire valoir ses observations éventuelles. Passé ce délai et à défaut d'avoir adressé ses observations à I3F, la présente convention est réputée résiliée au jour de l'expiration du délai de quinze jours défini ci-avant.

En cas de résiliation de la convention à l'initiative d'I3F, la Ville serait fondée à réclamer, outre le remboursement intégral des sommes versées, le paiement d'une indemnité correspondant au préjudice direct, matériel et certain éventuellement subi du fait de la décision d'I3F. Cette indemnisation sera déterminée à dire d'expert. L'expert sera choisi par commun accord des Parties. A défaut d'accord entre les Parties sur l'expert dans un délai d'un mois, l'expert sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Tribunal compétent de Cergy-Pontoise.

I3F peut également notifier à la Ville son intention de résilier la présente convention en cas de non-respect réitéré des termes de la présente convention. Cette décision est assortie d'une mise en demeure de respecter ses engagements dans un délai de quinze jours.

A compter de la réception de cette décision d'intention de résiliation, la Ville dispose d'un délai de quinze jours pour se conformer à ses obligations. Elle dispose également du même délai pour faire valoir, le cas échéant, ses observations.

A défaut d'avoir satisfait à ses obligations dans le délai précité, la présente convention est réputée résiliée de plein droit à l'expiration du délai de quinze jours défini ci-avant. La décision de résiliation devra faire l'objet d'une notification officielle de la part d'I3F à la commune par acte extrajudiciaire.

En cas de résiliation, et dans le cadre de la liquidation des comptes relatifs à la présente convention, la Ville s'engage à rembourser à I3F l'intégralité des frais engagés au jour de la résiliation.

Si la résiliation pour faute de la Ville de la présente convention entraîne, pour quelque raison que ce soit, un préjudice quelconque pour I3F, et notamment un surcoût des études de conception ou des travaux pour la partie de l'opération relevant de sa maîtrise d'ouvrage, cette dernière a droit à être indemnisé des surcoûts correspondants.

11.3. Conséquences de la résiliation

En cas de résiliation, il est procédé dans les plus brefs délais à un constat contradictoire des prestations effectuées et des travaux réalisés.

Le constat contradictoire fait l'objet d'un procès-verbal également contradictoire qui précise, en outre, les mesures conservatoires qu'I3F doit prendre pour assurer la conservation et la sécurité des prestations et travaux exécutés.

I3F dispose d'un droit d'option en vertu duquel il pourra demander à la Ville de lui céder les terrains objets de l'opération qu'il a acquis, à leur prix d'acquisition initial versé par la Ville au vendeur, afin qu'I3F poursuive pour son propre compte l'ensemble de l'opération visée par la présente convention. La Ville intégrera à cet effet dans sa promesse de vente une clause de substitution au profit d'I3F.

I3F remboursera à la Ville l'intégralité des montants que celle-ci lui a versés dans le cadre de l'opération en application de l'article 5.2 de la présente convention.

Les contrats afférents aux études et travaux seront alors poursuivis par I3F dans leurs conditions initiales.

A cet effet, il sera inclus dans ces contrats une clause prévoyant la possibilité qu'ils soient partiellement transférés à la Ville sans que le titulaire puisse s'y opposer. Ces contrats devront également faire apparaître, dans la décomposition des prix, les montants afférents à la partie de l'opération dont la maîtrise d'ouvrage pourrait revenir à la Ville.

Toutefois, si la convention est résiliée pour non-respect de ses obligations par I3F ou pour des motifs liés à l'impossibilité technique, financière ou réglementaire de réaliser le programme prévu, I3F ne pourra pas poursuivre pour son propre compte l'ensemble de l'opération visée par la présente convention.

ARTICLE 12 – REGLEMENT DES LITIGES

Pour tout différend né entre les parties relatif à l'exécution de la présente convention, qui ne pourrait être réglé entre elles, le règlement du litige relève de l'office du Tribunal compétent de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 13 – ANNEXES

Sont annexées à la présente convention pour en faire partie intégrante les pièces annexes suivantes :

- Annexe n°1 : Modèle de PV de mise à disposition anticipée
- Annexe n°2 : Programme détaillé de l'opération
- Annexe n°3 : Fiche financière
- Annexe n°4 : Plan de financement prévisionnelle Ville

Fait à Paris en deux exemplaires, le [...]

Immobilière 3F
Valérie Fournier
Directrice générale

La Ville
Pascal Pétain
Maire de Villeneuve-la-Garenne



Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-21-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Procès-verbal de mise à disposition anticipée par Immobilière 3F au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne de surfaces de la coque médiathèque

le XXX

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société dénommée **IMMOBILIERE 3F**, Société anonyme d'habitations à loyer modéré dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 159 rue Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 552141533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par [• •]

2°) La Ville de Villeneuve-la-Garenne

Représentée par Monsieur Pascal PELAIN, Maire de Villeneuve-la-Garenne, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes.

3°) Entreprise

Représentée par [• •]

4°) MOE

Représenté par [• •]

(Annexe n°1. **Pouvoirs des Parties**)

IMMOBILIERE 3F, la ville de Villeneuve-la-Garenne, Entreprise et MOE, ci-après ensemble désignés les « Parties ».

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-21-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

LESQUELS, préalablement à la convention, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

- Construction de la coque médiathèque sur 3 niveaux en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements I3F.

(Ci-après dénommé, l'Opération)

[Description des autorisations d'urbanisme et du montage juridique]

Par acte d'engagement du [...], l'Entreprise s'est donc vue attribuer un marché de travaux pour la réalisation de cette opération.

La convention de transfert de maîtrise d'ouvrage susvisée prévoit en son article 3.7 que les surfaces du programme propre au pôle culturel s'étendent sur une surface utile de 2.827 m² seront mises à disposition anticipée.

Il comprend des espaces d'accueil de 259 m² S.U. ; un restaurant de 215 m² S.U. ; une salle de spectacles de 536 m² S.U. (150 places) ; des sections de lecture de 1.250 m² S.U. ; des services internes de 267 m² S.U. ainsi que des espaces extérieurs comprenant le parvis et un jardin/terrasse dédié à la médiathèque de 660 m². L'ensemble de ces surfaces feront l'objet d'une mise à disposition anticipée.

Il résulte ainsi dudit acte que afin de permettre à la ville de Villeneuve-la-Garenne de réaliser les travaux d'aménagement intérieurs, les surfaces citées ci-avant seront mises à disposition de la ville de Villeneuve-la-Garenne préalablement à l'achèvement des travaux.

Les Parties déclarent que la réception de l'Opération est prévisionnellement envisagée pour le mois de [...].

Aussi, pour permettre les travaux d'aménagement intérieur des surfaces dédiées à la médiathèque dès l'achèvement des travaux réalisés, la ville de Villeneuve-la-Garenne a sollicité d'Immobilière 3F l'autorisation de réaliser dans les surfaces dédiées à la médiathèque, préalablement aux opérations de Réception, des travaux d'aménagements.

[• L'entreprise •] et [• le maître d'œuvre •] comparaissent aux présentes dans le cadre de la mise en œuvre des conditions de ladite autorisation.

CECI EXPOSE, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Désignation des biens objet de la mise à disposition anticipée

Le procès-verbal porte sur :

La mise à disposition anticipée de l'ensemble des biens de la médiathèque, à savoir une emprise des surfaces utiles de 2.827 m² de la médiathèque comprenant :

- des espaces d'accueil de 259 m² de surface utile ;
- un restaurant de 215 m² de surface utile ;
- une salle de spectacles de 536 m² de surface utile (150 places) ;
- des sections de lecture de 1.250 m² de surface utile ;
- des services internes de 267 m² de surface utile ;
- Des locaux techniques de 300 m² de surface utile ;

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-21-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

(ci-après « les surfaces de la médiathèque »)

Le programme du pôle culturel « médiathèque » s'étend sur une surface utile de 2.827 m², il comprend (annexe n°2 : descriptif de la coque médiathèque) :

Au rez-de-chaussée : un espace médiathèque comprenant une section lecture d'environ 350 m² de surface utile, une salle de spectacles d'environ 536 m² de surface utile, un accueil d'environ 259 m² de surface utile, un restaurant d'environ 215 m² de surface utile;

Au R+1 : un espace médiathèque comprenant une section lecture d'environ 900 m² de surface utile, des locaux techniques d'environ 300 m² de surface utile,

Au R+2 : des espaces dédiés à la médiathèque comprenant des services internes d'environ 267 m² de surface utile.

Ainsi que des espaces extérieurs comprenant le parvis et un jardin / terrasse dédié à la médiathèque de 660 m².

Article 2 : Mise à disposition anticipée

I3F a convié la ville de Villeneuve-la-Garenne afin de :

- signer la liste des réserves attestant de l'état des biens objet de la mise à disposition anticipée,
- procéder à la mise à disposition anticipée suivant le planning et le mode opératoire défini entre les Parties.

Les Parties se sont réunies sur les lieux, ont procédé à la visite des biens et à un constat contradictoire en présence de l'Entreprise et du Maître d'œuvre.

Les Parties conviennent contradictoirement que les ouvrages permettent les Travaux d'aménagement de la ville de Villeneuve-la-Garenne, et acceptent leur mise à disposition anticipée au profit de la ville de Villeneuve-la-Garenne. Aussi, elles procèdent à la signature du procès-verbal :

- avec réserves (le cas échéant, liste des réserves à annexer aux présentes)
- sans réserve

(Annexe n°4 : LISTE DES RESERVES ET PROCES-VERBAL DE CONSTAT CONTRADICTOIRE)

Étant convenu que :

- La mise à disposition est consentie et acceptée à titre gratuit.
- La ville de Villeneuve-la-Garenne pourra réaliser les Travaux d'aménagement décrits à l'Annexe n°3 à compter de la date du présent procès-verbal de mise à disposition anticipée.

Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04-21-DE Date de réception préfecture : 22/04/2024

- Les biens mis à disposition de manière anticipée seront librement accessibles à la ville de Villeneuve-la-Garenne, ses entreprises, hommes de l'art, techniciens ou employés ou toute personne qu'elle désignera, sous réserve des consignes de sécurité et des modalités d'accès.
- La liste des réserves ci-annexée sera également annexée au procès-verbal de réception s'il n'a pas été constaté par la ville de Villeneuve-la-Garenne qu'elles ont été levées depuis.
- A compter de la mise à disposition anticipée, la ville de Villeneuve-la-Garenne répondra de toute dégradation provenant de son fait ou de celui des entreprises, prestataires et préposés, affectant les surfaces de 2.827 m² utiles comprenant des espaces d'accueil de 259 m² ; un restaurant de 215 m² ; une salle de spectacles de 536 m² (150 places) ; des sections de lecture de 1.250 m² ; des services internes de 267 m², sans que celle-ci puisse faire état de ces dégradations à l'occasion de la réception des travaux.
- La ville de Villeneuve-la-Garenne s'engage :
 - o à assurer la garde de l'emprise des surfaces utiles de 2.827 m² comprenant des espaces d'accueil de 259 m² de surface utile ; un restaurant de 215 m² de surface utile ; une salle de spectacles de 536 m² de surface utile (150 places) ; des sections de lecture de 1.250 m² de surface utile; des services internes de 267 m² de surface utile, qui seront mises à sa disposition par anticipation et sera seule responsable de toute occupation illicite, vols et dégradations depuis la mise à disposition de manière anticipée jusqu'à la réception des travaux et devra justifier de la souscription de toutes les assurances nécessaires à cet effet (Annexe 4)
 - o à être, à première demande et sans restriction ni réserve, garant vis à vis d'I3F des personnes avec lesquelles elle aura traité pour la réalisation de ses travaux. Elle devra vérifier leur qualification professionnelle, technique et leur bonne couverture d'assurance, afin de s'assurer du respect par ces personnes de toute réglementation et des règles de l'art.
 - o à exiger des entreprises, hommes de l'art, techniciens ou employés intervenant pour son compte le respect des consignes de sécurité du chantier et des prescriptions liées à l'organisation générale du chantier et la signature de tout document éventuellement nécessaire pour la sécurité du site ;
 - o à supporter les conséquences matérielles et immatérielles qui résulteraient des dommages survenus du fait de ses préposés, entreprises ou prestataires pendant la durée de la mise à disposition anticipée, notamment (i) les pénalités de retard qui seraient dues suite à la survenance d'un évènement différant la date de réception de l'ensemble immobilier et (ii) les coûts de reconstruction.
 - o à exiger des entreprises qu'elle fera intervenir sur site la souscription de toutes les assurances nécessaires à cet effet et à transmettre les attestations correspondantes à I3F sur demande de cette dernière.

- à consentir, pendant la période de mise à disposition de ces surfaces dédiées à la médiathèque, un libre accès de ces surfaces à I3F et à ses locataires d'ouvrage pour tous travaux rendus nécessaires dont ceux permettant la levée des réserves.

La mise à disposition anticipée prendra fin à la réception des travaux par I3F.

En conséquence et à compter de la signature du présent procès-verbal, la mise à disposition au profit de la ville de Villeneuve-la-Garenne est constatée.

Il est précisé que l'exploitation des surfaces de la médiathèque d'environ 2.827 m² de surfaces utiles, ne pourra intervenir préalablement à la réception des travaux.

Article 3 : Liste des annexes

1. Pouvoirs des Parties
2. Descriptif de la coque médiathèque
3. Descriptif des Travaux d'aménagement
4. Liste des réserves (le cas échéant) et procès-verbal de constat contradictoire
5. Attestations d'assurances souscrites par la ville de Villeneuve-la-Garenne

Fait à _____,

Le _____,

En XX exemplaires originaux,

SOCIETE IMMOBILIERE 3F	XX	
La ville de Villeneuve-la-Garenne	Monsieur Pascal PELAIN / Maire de Villeneuve-la-Garenne 	
Pour l'Entrepreneur : SOCIETE XX	XX	
Pour le Maître d'œuvre : SOCIETE XX	XX	

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-21-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024