Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

N° 2020-138

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE EGALITE FRATERNITE

DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS
ARRONDISSEMENT DU RAINCY
CANTON DE SEVRAN
VILLE DE VILLEPINTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VILLEPINTE

SEANCE DU 17 OCTOBRE 2020

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 9 Octobre 2020, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, aux Espaces "V" Roger Lefort - Salle Jacques Brel, le 17 Octobre 2020 à 9 h 00, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

Sont présents : *34*

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI, M. MARAN, Mme VERTÉ, M. KHUL, Mme VAUBAN, M. XOSANAVONGSA (parti au point n° 2020-128 puis pouvoir à Mme PERRON et revenu au point n° 2020-135), Mme PERRON, Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART, M. VALLETON, Mme KASMI, M. LLEDO, Mme TEIXEIRA, M. POURPOINT, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, Mme KHUL, M. YANG (parti au point n° 2020-126 puis pouvoir à Mme KHUL), Mme OUARET, M. LE NEINDRE, Mme ANCHARUZ, M. GALIN, Mme YOUSSOUF, M. LAURENT, Mme RIGAL, M. SCAGNI, Mme ROLAND, M. CHIROUSE, Mme PHILIPPON-VERMOND.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Absents ayant donné procuration : 4

M. JIAR	qui a donné pouvoir à Mme VALLETON
M. KERAUDREN	qui a donné pouvoir à Mme YOUSSOUF
Mme BEN HADJ KHALIFA	qui a donné pouvoir à Mme RIGAL
M. FAGUIER	qui a donné pouvoir à Mme ROLAND

Absent : 1

Mme BENHSAINE

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

M. BEAUDEAU est désigné pour remplir cette fonction.

OBJET : AMENAGEMENT - URBANISME - HABITAT
Protocole d'accord établi avec la Société de Développement d'Equipements et de Services (SODES) dans le cadre du projet de Renouvellement Urbain du quartier du Parc de la Noue à Villepinte.
Délibération n°2020-138

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et son article L.2121-29,
Vu la Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine,
Vu la délibération n° 2017-081 du 24 juin 2017 relative au Protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Grand Quartier Aulnay-Sous-Bois/Sevran et des projets de Renouvellement Urbain (PRU) d'Intérêt Régional des Communes de Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte,
Vu le projet de Renouvellement Urbain du Parc de la Noue approuvé en Comité d'Engagement de l'ANRU le 10 mars 2020,
Vu l'avis du Comité d'Engagement de l'ANRU du 4 août 2020,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant que le Projet de Renouvellement Urbain du Parc de la Noue a été approuvé en Comité d'Engagement de l'ANRU le 10 mars 2020,

Considérant que le pôle commercial implanté au cœur du quartier du Parc de la Noue est vieillissant, inadapté et enclavé,

Considérant que la Ville souhaite maintenir une offre commerciale et de services en réponse aux besoins des habitants du quartier,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Considérant que dans le cadre du projet de renouvellement urbain, la Ville souhaite faire réaliser un projet de construction de logement avec rez-de-chaussée dédié aux commerces, activités et/ou services à proximité du site,

Après avis du Bureau Municipal du 8 octobre 2020,

Ayant entendu son Rapporteur, Madame Le Maire,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 4 ABSTENTIONS
PAR 28 VOIX POUR
PAR 6 VOIX CONTRE

DECIDE :

Article 1 : D'approuver le projet de protocole d'accord établi avec la Société de Développement d'Equipements et de Services (SODES) dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Parc de la Noue à Villepinte.

Article 2 : De charger Madame le Maire des différentes formalités administratives et comptables et de l'autoriser à signer tout acte y afférent.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL,

FAIT ET CLOS LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

VILLEPINTE, le 17 Octobre 2020

Le Maire,
Conseiller Départemental de la Seine-Saint-Denis

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES
DIRECTION AMENAGEMENT ET HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

relatif à la délibération n° 2020-138

Conseil Municipal du 17 Octobre 2020

RAPPORTEUR : Madame Le Maire

OBJET : VII - AMENAGEMENT - URBANISME - HABITAT

1 - Protocole d'accord établi avec la Société de Développement d'Equipements et de Services (SODES) dans le cadre du projet de Renouvellement Urbain du quartier du Parc de la Noue à Villepinte.

Le Parc de la Noue est un des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris Terres d'Envol. Un projet y est engagé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ANRU 2). Les enjeux de ce projet sont le désenclavement du quartier et un nouvel aménagement urbain qui offre la mixité fonctionnelle, la mise en valeur des équipements, le renouvellement de l'offre de commerce et de logement, le maintien de l'offre de santé et la mise en valeur paysagère du site.

Le pôle commercial implanté au cœur du quartier du Parc de la Noue est vieillissant et souffre de sa position enclavée. L'état général de ce centre commercial apparait inadapté, vétuste et détérioré.

En cohérence avec le projet de rénovation urbaine validé en Comité d'Engagement de l'ANRU le 10 mars 2020, la Ville souhaite maintenir une offre commerciale et de services en réponse aux besoins des habitants du quartier. Et pour cela, elle souhaite redéployer un équipement commercial plus attractif et plus visible, à l'entrée du quartier, sur le boulevard Robert Ballanger, en relocalisant et en complétant l'offre de commerces existants, dont les murs seront démolis dans le cadre du projet de renouvellement urbain. Les commerçants seront soit évincés et indemnisés, soit transférés dans le cadre du projet.

En accord avec l'Etablissement Public Territorial (EPT) « Paris Terres d'Envol », la Ville souhaite désigner la Société de Développement d'Equipements et de Services (SODES), Société Anonyme au capital de

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

3 000 000 €uros, dont le siège social est 41 avenue Montaigne - 75008 PARIS, comme opérateur unique des commerces afin de réaliser, commercialiser et gérer les rez-de-chaussée commerciaux de la future polarité commerciale d'entrée de quartier qui se développera sur le boulevard Robert Ballanger en lien avec l'opérateur de construction de logements désigné sur cette bande de terrain dite « Bande Ballanger ».

Il est proposé d'établir un protocole d'accord entre la Ville et la SODES pour définir les modalités de cette action.

CONCLUSION

Il est donc proposé à l'Assemblée Délibérante d'approuver de protocole d'accord, ci-annexé, avec la Société de Développement d'Equipements et de Services (SODES) dans le cadre du projet de Renouvellement Urbain du quartier du Parc de la Noue à Villepinte.

Avis du Bureau Municipal du 8 Octobre 2020.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Protocole d'accord

Ville de Villepinte / SODES

Maitrise d'ouvrage, portage, commercialisation et gestion des rez-de-chaussée commerciaux

Parc de la Noue, Villepinte

ENTRE

D'une part

La ville de VILLEPINTE, N°SIRET : 21930078700013, APE : 8411Z, dont le siège social est Place de l'Hôtel de ville - 93420 Villepinte, représentée par Madame Martine VALLETON, en sa qualité de Maire. Ci-après dénommée « Ville de Villepinte »

D'autre part

La Société de Développement d'Equipements et de Services (SODES), Société Anonyme au capital de 3.000.000 €uros, dont le siège social est 41 avenue Montaigne - 75008 PARIS, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Philippe LABOURET ou toute personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer.

EXPOSE PREALABLE

Le quartier du Parc de la Noue est situé sur la commune de Villepinte. La commune de Villepinte s'étend sur une superficie de 1 037 hectares et accueille 35 329 habitants. Elle bénéficie d'une desserte routière de qualité (A104, A1 et A3), et de la desserte de 4 gares RER en lisière de la ville (Villepinte, Parc des Exposition, Vert-Galant et Sevran-Beaudottes).

Au regard de la situation sociale et économique des ménages, le quartier Parc de la Noue – Picasso - Pasteur – Europe – Merisier a été reconnu prioritaire de la politique de la ville, le 27 mars 2015. Le quartier du Parc de la Noue a par la suite été classé d'intérêt régional dans le cadre de l'ANRU. Au regard des difficultés persistantes que connait la copropriété du Parc de la Noue, malgré la mise en place d'un accompagnement public dès 2014, l'Etat a décidé d'engager le processus de création d'une ORCOD-IN à Villepinte pour le quartier en 2019. Ce travail partenarial conclut à la nécessité d'une intervention publique d'ampleur pour la copropriété du Parc de la Noue à Villepinte et propose d'instaurer une ORCOD-IN qui sera menée de front avec le NPRU, pour une requalification durable de cette même copropriété et de ses abords.

Le pôle commercial implanté au cœur du quartier est vieillissant et souffre de sa position enclavée.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

C'est une copropriété construite dans les années qui ont suivi la construction de la copropriété des logements (1959). Cette copropriété est composée de 2 « pôles » : des lots de commerces d'une part (14 cellules) et des lots de garages d'autres part (153 boxes). Il s'agit d'une copropriété en difficulté qui regroupe 17 propriétaires.

L'état général du centre commercial apparait très vétuste et détérioré.

L'équipement commercial est vieillissant et inadapté, caractérisé par une forte vacance.

La Ville souhaite maintenir une offre commerciale et de services en réponse aux besoins des habitants du quartier. Pour cela, elle souhaite redéployer un équipement commercial plus attractif et plus visible, à l'entrée du quartier, sur le Boulevard Ballanger, en substitution des commerces existants, dont les murs seront démolis. Les commerçants seront soit évincés soit transférés.

La Ville est propriétaire du foncier sur lequel cette nouvelle polarité commerciale doit être édifiée, en rez de chaussée d'immeubles de logements.

En accord avec l'EPT Paris Terres d'Envol, la Ville a choisi de désigner SODES comme opérateur unique commerces afin de réaliser, commercialiser et gérer les rez-de-chaussée commerciaux de la future polarité commerciale d'entrée de quartier qui se développera sur le boulevard Ballanger, sur environ 2500 m², hors Cabinet médical et Pharmacie prévus dans le premier ilot et qui seront proposés à la vente. Pour les autres surfaces, SODES conservera les coques commerciales en patrimoine au sein d'une SCI du groupe SODES/ PKI dans les conditions précisées aux présentes.

Le périmètre d'intervention de SODES pourrait s'étendre sur le Boulevard Ballanger à proximité du projet objet de la présente convention. La ville pourra mettre en relation SODES avec les promoteurs des opérations voisines pour qu'ils étudient les opportunités.

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Les Parties conviennent d'arrêter le présent protocole ayant pour objet de définir les conditions de faisabilité, tant techniques, juridiques que financières, en vue de réaliser le programme des commerces ainsi qu'il est dit ci-dessus en l'exposé qui précède.

Compte tenu de la complexité de la situation juridique et commerciale du projet, il est apparu nécessaire aux parties de conclure le présent protocole à l'effet :

- de déterminer les principes généraux de leur relation, ainsi que leur durée,

- d'arrêter les charges et conditions générales,

- et d'organiser les modalités de gestion future des commerces des îlots.

Le tout devant être repris dans la promesse et les actes de vente qui pourront être signés pour chacun des ilots, ainsi que tout document concernant le foncier du périmètre d'action de SODES dans ce cadre

PROJET

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE VILLEPINTE

ARTICLE 2.1 : EXCLUSIVITÉ

Pendant la durée du protocole, la Ville consent à SODES un droit de réservation exclusif sur l'ensemble des droits à construire Commerces de la nouvelle polarité s'interdisant corrélativement de consentir un quelconque droit au profit d'un tiers pouvant faire obstacle à la signature d'une promesse de vente entre SODES et la Ville ou son opérateur foncier. Le droit de réservation exclusif s'applique sur l'ensemble du périmètre du quartier du Parc de La Noue.

ARTICLE 2.2 : ACQUISITION ET DEMOLITION DU CENTRE COMMERCIAL EXISTANT

Pendant la durée du protocole, la Ville (ou son opérateur foncier) engage un processus d'acquisition et de démolition du centre commercial existant en vue d'un transfert souhaité des exploitants dans la nouvelle polarité.

ARTICLE 2.3 : DESIGNATION DES OPERATEURS DE LOGEMENTS

Pendant la durée du protocole, la Ville engage un processus de recherche d'opérateurs Logements pour les immeubles à construire, en Co-maitrise d'ouvrage avec SODES, sur les secteurs désignés.

Lors des consultations des opérateurs de logements, la ville s'engage à transmettre le protocole de Co-maitrise d'ouvrage ci-joint et à imposer SODES, comme Co-maitre d'ouvrage, aux opérateurs qu'elle désignera pour la réalisation des programmes de logements.

La Ville s'engage à notifier à SODES le nom des opérateurs qu'elle choisira et les contraintes qui leur sont imposées.

Pour chacun des ilots, la Ville signera une promesse de vente cosigné avec la SODES et le promoteur Co-maitres d'ouvrage.

ARTICLE 2.4 : DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT, ET DEMOLITION.

A titre de condition préalable à la signature d'une promesse de vente, la Ville s'engage à procéder à la désaffectation et au déclassement du terrain situé dans le périmètre de l'opération.

ARTICLE 2.5 : CABINET MEDICAL ET PHARMACIE

Les médecins installés dans le pôle médical et le pharmacien ont exprimé leur volonté d'être propriétaires de leurs locaux. Aussi, SODES réalisera ces locaux BRUTS et s'engage à les proposer à la vente aux médecins et au pharmacien, au prix fixé de 1 800 € HT/m² SDP. En cas de désistement de l'un ou l'autre des acquéreurs, SODES restera propriétaire desdits locaux, et en assurera la commercialisation et la gestion, dans les mêmes conditions que celles des autres commerces.

ARTICLE 2.6 : RÉALISATION DES ESPACES EXTÉRIEURS

La consultation de promoteur portera sur l'ensemble des lots et inclura la réalisation des espaces extérieurs destinés à être rétrocédés à la ville, définis en concertation avec SODES.

Ces espaces extérieurs définis en concertation avec SODES incluront l'offre de stationnement public nécessaire au bon fonctionnement de la polarité commerciale, dont la Ville s'engage à assurer la bonne gestion, par exemple en instituant une zone bleue.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain, comportant les limites de prestation, sera établi pour les promesses de vente, en concertation avec SODES.

ARTICLE 2.7 : COMITÉ DE SUIVI

En vue d'assurer un suivi du projet, différents comités pourront être constitués :

- un comité de suivi « commerces » ayant vocation à perdurer pendant toute la durée de vie du centre commercial,
- un comité technique chargé du suivi technique et financier du projet,
- un comité de suivi des espaces publics,
- un comité de pilotage, organe décisionnaire sur l'ensemble des aspects du projet.

Dans cette perspective, des réunions périodiques seront organisées avec chacun de ces organes.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE LA SODES

ARTICLE 3.1 : REALISATION DES COMMERCES

SODES s'engage à réaliser l'ensemble des surfaces commerciales de la nouvelle polarité commerciale, dans le cadre d'un montage en Co-maitrise d'ouvrage avec les opérateurs à désigner par la Ville.

SODES s'engage à acquérir les droits à construire des volumes commerces auprès de la Ville ou son opérateur foncier et à verser le montant de charge foncière précisé ci-dessous :

Surface : Environ 2 500 m² SDP

Montant unitaire hors taxes : 250 euros HT/m² SDP

Montant global prévisionnel : 625 000 euros HT

Taux de la TVA : 20 %

Montant qui sera payé suivant l'échéancier suivant :

10 % à la signature des promesses de vente des droits à construire

90 % à la signature des actes de vente des droits à construire

Les locaux seront livrés bruts de décoffrage, non clos, fluides en attente.

ARTICLE 3.2 : COMMERCIALISATION

3.2.1 : PROCESSUS – COMITE DE SUIVI COMMERCES

L'objet de ce comité est de réaliser une commercialisation concertée entre l'opérateur des commerces et la Ville. C'est lors de la première réunion de ce comité que seront définies les modalités de fonctionnement ainsi que la stratégie à mettre en œuvre dans le cadre des discussions avec les commerçants (transférés et conservés).

Cette commercialisation s'effectue en quatre temps :

- la validation du plan de merchandising global qui servira ensuite de guide à la commercialisation et qui permet de caler l'équilibre du projet, et ses évolutions.
- la sélection des commerçants à transférer

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

- la sélection des nouveaux commerçants pour compléter le plan de merchandising
- les re-commercialisations éventuelles sur la durée de vie du quartier

Dans cet objectif, SODES et la Ville s'engagent à organiser et à participer à des réunions de concertation sur le merchandising et le choix des commerçants.

SODES s'engage à envoyer à la Ville des états de commercialisation au fur et à mesure des contacts reçus.

SODES et la Ville s'engagent à organiser et à participer à des réunions pour examiner les candidatures et apprécier la cohérence de leur projet avec le merchandising retenu et leur fiabilité professionnelle et financière.

S'agissant des choix des candidats :

- Après décision de SODES de retenir un candidat, la Ville disposera d'un délai de 30 jours pour valider cette décision ;
- En cas de refus du candidat proposé, SODES aura la possibilité de proposer deux autres candidatures pour le même local.

A l'issue de ces trois propositions et en l'absence d'accord, SODES aura seule le pouvoir de décision.

Chaque candidat validé recevra ensuite :

- une proposition d'emplacement sur le plan masse de la future polarité,
- un plan côté du local,
- une proposition de loyer portant sur un local brut de décoffrage, non clos, fluides en attente,
- un projet de bail précisant l'activité autorisée pour chaque local afin d'assurer la cohérence de l'ensemble de l'offre commerciale, un état descriptif, un cahier des charges pour l'aménagement des vitrines.

Une fois le bail signé, SODES accompagne chaque preneur dans son projet d'aménagement et valide les dossiers administratifs avant dépôt en Mairie de la déclaration préalable. SODES prend en charge un dispositif permettant la fermeture et la sécurisation des locaux livrés par les promoteurs avant leur aménagement par le preneur. Ce dispositif répondra à des objectifs de qualité architecturale à définir avec la Ville.

La SODES fait signer à l'ensemble des preneurs une charte, préalablement élaborée avec la Ville, concernant l'aménagement intérieur et les vitrines des commerces. Elle valide également le plan d'aménagement. Elle reste présente auprès des preneurs durant le déroulé des travaux pour s'assurer du respect de la charte. En cas de retard ou défaillance du preneur, SODES informe la Ville et propose des solutions de substitution.
Les éventuelles re-commercialisations intervenant au cours de la vie du quartier suivent le même processus de commercialisation.

3.2.2 : SPECIFICITE DES COMMERÇANTS TRANSFERES

Des négociations doivent être menées avec les commerçants présents dans le centre commercial existant voué à démolition, en vue de fixer leur indemnisation dans le cadre d'une éviction ou d'un relogement.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

SODES et la Ville s'engagent à organiser et à participer à des réunions avec les commerçants actuellement sur le centre commercial pour leur présenter le projet et le planning de réalisation ainsi que les modalités de transferts.

SODES s'engage, en lien avec la Ville, à examiner les demandes de relogement et à faire pour chaque commerçant souhaitant être relogé, et que la Ville souhaite voir relogé, dans le nouvel équipement commercial des propositions de relogement conformément aux dispositions des articles L. 314-2 et L. 314-5 du Code de l'Urbanisme.

La Ville ou son opérateur foncier prendra en charge :

- Les indemnités d'éviction des commerçants n'étant pas réinstallés dans le futur centre ;
- Les indemnités de transfert, pour les commerçants se transférant, correspondant à environ 70 % du montant des travaux, basé sur le devis des travaux d'aménagement du commerce à réinstaller, et en fonction de la surface du commerce initial.

ARTICLE 3.2 : GESTION DES COMMERCES

SODES assurera directement la gestion locative de chaque commerce : facturation des loyers, refacturation des charges, relations avec les ASL et syndics de copropriétés, gestion des problèmes techniques etc.

ARTICLE 3.3 : DUREE D'ENGAGEMENT

SODES s'engage à conserver la propriété des murs via une SCI à constituer du groupe SODES /PKI pendant une durée de quinze ans à compter de l'achèvement des travaux du dernier lot. A l'expiration de ce délai, SODES aura la possibilité de céder l'ensemble en totalité exclusivement ou consentir une prorogation du présent protocole d'accord

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS MUTUELS DES PARTIES

Les Parties conviennent d'instituer entre elles le principe de rencontres périodiques à l'effet de s'informer mutuellement de l'avancement des procédures et engagements pris par chacune au titre du présent protocole, de sorte que leur mise en œuvre ou éventuellement leur évolution s'effectue dans un esprit de concertation réciproque.

ARTICLE 5 : DURÉE DU PROTOCOLE

Le présent protocole prend effet à compter de sa signature et arrive à échéance à la signature de la promesse de vente portant sur l'ensemble des ilots, le tout sans pouvoir excéder le 31.12.2035.

Les parties peuvent décider d'un commun accord, par voie d'avenant, de la prorogation du présent protocole d'accord.

ARTICLE 6 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

ARTICLE 7 : CLAUSE DE COMPETENCES

Le présent contrat est soumis au droit français.

Toutes contestations pouvant s'élever entre les parties, portant notamment sur l'interprétation, l'exécution ou la résiliation des présentes, seront soumises au tribunal de commerce de Bobigny 93000.

Fait à.....

Le.....

Pour le Maire,
Conseiller départemental
de Seine-Saint-Denis

Martine VALLETON

Pour le Président Directeur Général,
de la Société de Développement
d'Equipements et de Services (SODES)

Philippe LABOURET

ANNEXES

- Cahier des prescriptions techniques pour les commerces.
- Plan cadastrale « La bande Ballanger » annotée

PROJET

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

SODES

Promoteur Constructeur

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LES COMMERCES

Ce programme de prestations est destiné aux architectes et BET pour être intégré aux descriptifs d'appel d'offres des bâtiments comprenant des commerces.

I - GROS-OEUVRE et DOUBLAGE

- Les locaux sont livrés bruts de décoffrage.

- Les éléments strictement nécessaires à la descente de charges doivent être en béton armé, par contre, les cloisonnements entre commerces de détail sont décrits en parpaings pleins allégés de 15 cm, soigneusement rejointoyés et non enduits, coupe-feu 2 heures. Ces cloisonnements ne doivent en aucun cas participer à la structure et ne seront réalisés que sur ordre exprès de la SODES, au fur et à mesure de la commercialisation.
La surcharge d'exploitation est de 500 kg/m² pour les commerces de détail et leurs réserves.
Pour les petits commerces, sauf exception, livraison du sol en dalles brutes non lissées, livrées à - 6 cm du sol fini des seuils extérieurs. Prévoir le maximum de souplesse lorsque le trottoir est en pente : la dalle brute sera alors livrée à - 6 du point bas (la SODES se réservant la possibilité de recharger le sol livré pour que le commerce puisse installer sa porte là où il le souhaite).

- Pour les commerces de détail :
Hauteur sous dalles et sous linteaux de vitrines : minimum 3 m. Hauteur sous poutres et sous réseaux : minimum 2,80 m.

- Les conduits de fumée (localisation et dimensions suivant plan) doivent être prévus en matériau coupe-feu 2 heures sur toute la hauteur du bâtiment, sans aucun dévoiement (pour permettre un chemisage ultérieur). La souche couverte (abritant le conduit de la pluie en lui conservant sa section libre utile) sera prévue par le lot gros-œuvre, en concertation avec l'étancheur ou le couvreur.

- Isolation thermique conforme à la réglementation à prévoir sous logements et bureaux. Cette isolation sera réalisée en Rockwool ou fibrastyrène, à l'exclusion de toute solution de flocage.
Lorsqu'il existe un parking sous commerces, l'isolement thermique au P.H. parking peut être réalisé en flocage.

-Les soffites réalisés dans les commerces pour des VB de logements sont réalisés en staff coupe-feu 2 h à l'exclusion de tout flocage

- Aucun doublage thermique n'est à prévoir en périphérie. Prévoir un isolant sur dalle étanchée en toit-terrasse.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

- La structure en P.H. rez-de-chaussée (prédalles, nappes de fourreaux encastrées, etc ...) doit permettre le percement sur 4 cm de profondeur pour accrochage de faux-plafond.

- Façades : les revêtements de façades prévus par l'Architecte sur les poteaux, murs et linteaux, se retourneront en tableaux et voussures, la vitrine du commerce étant implantée au nu intérieur des maçonneries.

- Seuils : sauf cas particuliers, il faut impérativement éviter les relevés d'étanchéité (souplesse de localisation des portes). Soit l'étanchéité rentre sur 1 m de profondeur sur tout le linéaire de façade, soit le becquet de relevé d'étanchéité, revêtu d'un matériau noble (pierre dure) affleure la cote finie (+ 6 du brut livré). Dans ce cas là, prévoir un caniveau visitable, à l'exclusion de toute solution de dalles sur plots qui s'avèrent beaucoup trop fragiles en seuils de commerces.

II - ETANCHEITE

- Dans le cas d'une étanchéité au seuil des commerces, voir le dernier paragraphe ci-dessus.

- Etanchéité sur dalles hautes des commerces : les seules contraintes concernent le respect du degré coupe-feu par rapport aux tiers et les sujétions de sorties de ventilation, de conduits de fumée, de ventilation de chutes, etc ... Toute solution (dalle pentée, dalle sans pente, bac acier, etc ...) est laissée au choix de l'Architecte.

III - REPRISE DES EAUX PLUVIALES

- Toutes les chutes de pluviales situées à l'intérieur des bâtiments seront réalisées en PVC, avec tampon de visite à chaque changement de direction verticale et horizontale. Dans le cas des terrasses étanchées citées au dernier paragraphe du lot étanchéité, tenir compte de la pente du réseau et des poutres afin qu'aucun tuyau ne soit situé à moins de 2,80 m du sol fini. Les descentes verticales seront de préférence localisées en fond de commerce.

- Evacuation des eaux pluviales des terrasses étanchées et balcons situés en façades principales : trouver systématiquement un mode d'évacuation qui exclut toute solution de pissettes, de trop-plein ou de dalles de balcons sans rebord, afin de préserver les vitrines contre les eaux de rejaillissement et d'éviter aux piétons circulant devant les vitrines d'être arrosés.

IV - E.U. - E.V. DES ETAGES

- Reprises au plafond des commerces en tuyaux PVC avec tampon de visite à chaque changement de direction horizontale et verticale. Aucun encloisonnement des tuyaux (réalisé par le preneur). Si nécessaire assurer le coupe-feu exigé par le bureau de contrôle.

V - ATTENTES D'E.U.- E.V. POUR LES COMMERCES

Prévoir une EU et une EV par commerce, les attentes seront toutes les deux en Ø 100 mm, bouchonnées à + 10 cm du sol fini (+ 16 cm du brut) et seront repérées lorsque le réseau est prévu en séparatif.

Localisation suivant plan, en respectant la règle de l'encombrement minimum : si la position suggérée est trop éloignée du mur à cause d'une poutre de reprise de charge en sous-sol,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

l'Architecte en préviendra la SODES avant finalisation des plans d'exécution et proposera un emplacement contre un porteur plus approprié.

Dans le cas où ces évacuations ne sont pas raccordées au réseau de l'immeuble (ventilé par évent en partie haute), prévoir la fourniture et pose de ventilation de chute (type DURGO ou équivalent).

VI - ALIMENTATION EAU FROIDE

- Exiger du concessionnaire la mise à disposition d'un réseau permettant des contrats individuels. Que les branchements soient prévus en chambre de comptage ou en locaux techniques, se faire préciser par la compagnie fermière où sont les limites de prestations (est-ce le plombier ou la compagnie fermière qui fournit la nourrice comprenant le nombre d'attentes correspondant au nombre de commerces maximum à alimenter ?). Ci-dessous, description type d'une opération (à adapter en fonction des spécificités du site et des exigences de la compagnie fermière) :

Après compteur (qui est sauf exception fourni et posé par la compagnie fermière après signature du contrat avec le preneur) prévoir fourniture et pose :

- du clapet anti retour conforme à la réglementation anti pollution.
- d'une vanne d'isolement.
- de la distribution calorifugée (en acier galvanisé ou en P.V.C. pression) avec robinet d'arrêt dans le commerce (localisé suivant plan) à la hauteur de 0,50 m du sol fini.
  Sauf indication contraire, l'alimentation est à prévoir en Ø 15 pour les commerces de détail, si nécessaire, ne pas oublier l'alimentation RIA conforme aux prescriptions des services de sécurité incendie contenues dans l'arrêté de permis de construire.
  Si nécessaire prévoir surpresseurs ou détendeurs après enquête auprès du concessionnaire.
  Aucun encastrement des tuyaux : tout en apparent.

- Les alimentations desservant des tiers et traversant un volume de commerce seront soigneusement calorifugées sur tout leur parcours et fixées au plus près du plafond isolé. Quel que soit le matériau retenu (P.V.C. pression, cuivre, etc ...) la mise sous pression du réseau traversant le commerce sera réalisée avant livraison au preneur.

VII - ELECTRICITE

La SODES assure, en concertation avec E.D.F., une puissance prévisionnelle globale permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. A partir du poste transformateur d'îlot ou du coffret de coupure prévu à l'entrée de l'immeuble, la SODES pré-équipe (en pied de colonne montante des logements ou dans un placard EDF) sur la base d'un tarif bleu triphasé (18 à 36 KVA) par commerce de détail. Les commerces ayant besoin d'un tarif jaune seront traités ultérieurement, en travaux supplémentaires par rapport au tarif bleu négocié au marché de travaux.

Pour les tarifs bleus l'électricien doit prévoir les distributeurs répartis à proximité des commerces, dans un espace accessible 24h/24 par EDF permettant l'installation avec mise à la terre et mise à disposition d'un fourreau spécifique pour le câble de télé report. Prévoir la fourniture et pose par commerce d'un panneau préfabriqué avec disjoncteur différentiel pour pose ultérieure du compteur dans le commerce suivant les directives d'EDF.

Le câble d'alimentation et les chemins de câble au P.H. sous-sol ou en fourreau aiguillé sont à prévoir au présent lot.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Si le preneur souhaite une installation en monophasé, il le spécifiera à son fournisseur d'énergie qui adaptera le tableau en conséquence.

Pour éclairer les locaux techniques dédiés aux commerçants, en particulier le local poubelles, l'électricien prévoira un circuit en monophasé et produira le consuel de ses installations pour un compteur 3KVA dédié aux commerçants..

Ne pas oublier l'encastrement d'une boite à clés en façade pour accès maintenance EDF.

VII - TELEPHONE

Prévoir le raccordement sur la base d'une paire (minimum 3 lignes) par commerce.

IX - GAZ

- Lorsque l'alimentation en gaz des commerces est possible, la SODES prendra contact directement avec GDF pour faire poser les coffrets de branchement dans le vide des futures vitrines ou encastré dans les voiles sans perturber le planning des travaux.

X – ATTENTES DE CHAUFFAGE

Sans objet.

XI - VENTILATION

Prévoir une ventilation naturelle par commerce. Un tube métallique de ø 160 équipé d'un clapet coupe-feu en partie basse et d'un chapeau pare-pluie en toiture. Ce tube peut passer dans une gaine sanitaire de logements.
Attention : cette VH ne doit pas être confondue avec les CF (Conduits de fumée décrit au paragraphe gros-œuvre)

XII - BOITES À LETTRES

- Une boîte par commerce à prévoir, soit encastrée dans un mur, elles doivent être implantées en concertation avec le service de distribution du courrier de la Poste.

XIII – LOCAUX POUBELLES

Une surface appropriée au nombre de commerces non alimentaire est réservée à cet effet, avec accès direct sur trottoir équipée :
-d'une porte métallique avec poignée de tirage (ne pas pouvoir y accéder sans la clé),
- ventilation naturelle,
- éclairage par détecteur de présence ou minuterie commandée à 1,50 du sol (produire le consuel des installations),
- robinet de puisage à 1,50 du sol + siphon de sol,
- prestations intérieures (carrelage, peinture, etc…) identique à celles du local poubelles des logements du même programme.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

XIV – PIECES ADMINISTRATIVES

- Permis de construire :

Cosigné par l'ensemble des Maîtres d'Ouvrage

Sur les plans rez de chaussées et façades, préciser que « les vitrines et aménagement des commerces feront l'objet de demandes ultérieures déposées par chaque commerçant »

Sur le plan de chaque commerce un pointillé arbitraire délimitera une surface de vente (60%) et une surface de réserve (40%).
Les cumuls distincts des unes et des autres étant reportés sur le formulaire permis.

- Acte d'engagement :

Prévoir un acte d'engagement intégrant les deux Maitres d'Ouvrages
Délais : Mise à disposition des commerces: 2 mois avant les logements

-Dossiers marchés de travaux :

Les dossiers marchés de travaux en entreprise générale comme en CES intègreront ce cahier des prescriptions au même titre que la notice descriptive de vente des logements / bureaux.

Mis à jour le 28 mars 2017

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20201017-2020-138-DE
Date de télétransmission : 21/10/2020
Date de réception préfecture : 21/10/2020

Département :
SEINE-SAINT-DENIS

Commune :
VILLEPINTE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF - SEINE-SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 52 29
sdif.seine-saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BM
Feuille : 000 BM 01

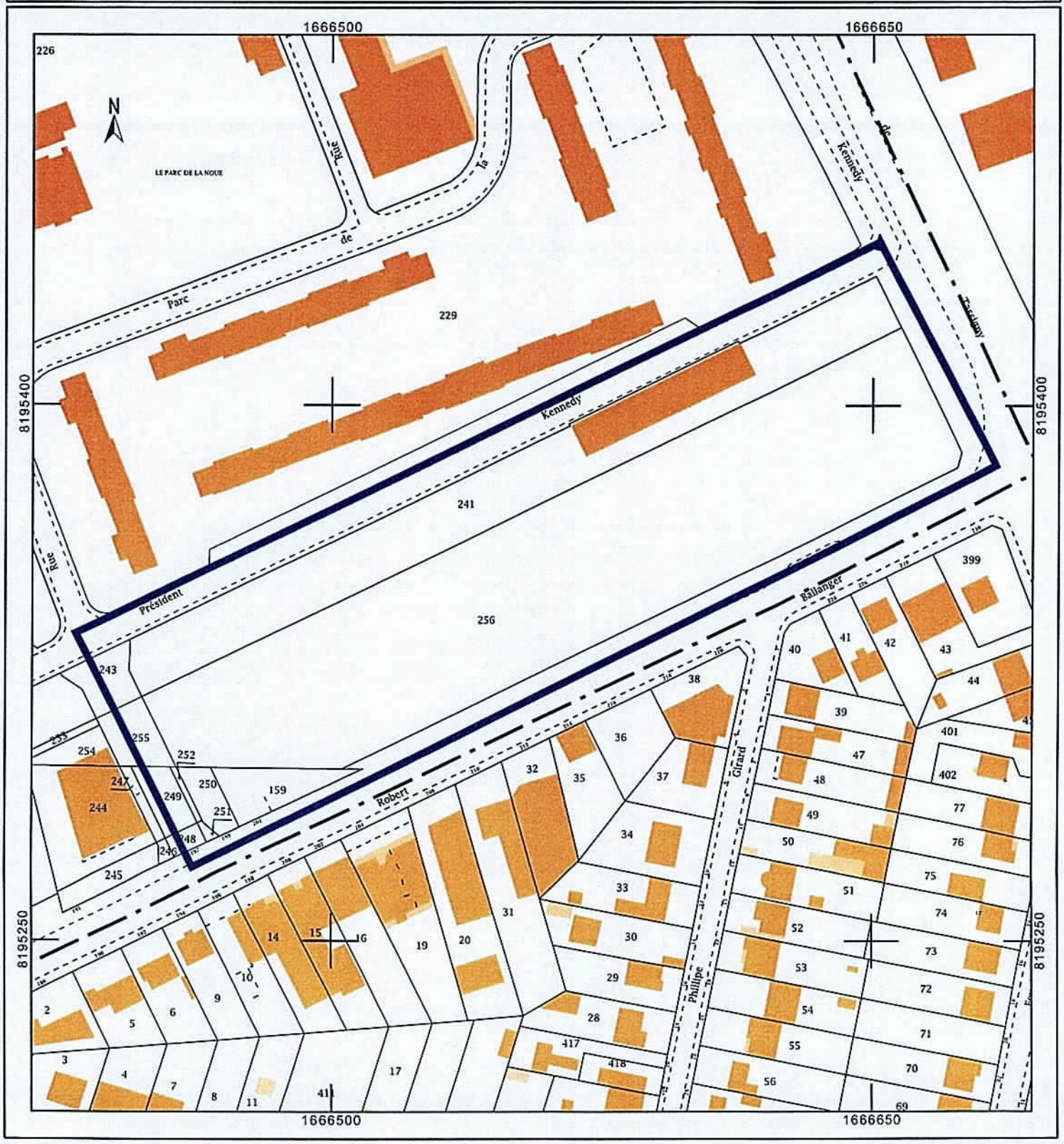
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 31/08/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Parcelles BM 159, 241, 250 et 256.

NRPU Villepinte - Parc de la Noue