

PROCOLE

Projet « Cœur de Vi(II)e » à Ville d'Avray

**Demathieu et Bard Immobilier - Interconstruction
Ville de VILLE D'AVRAY**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La commune de **VILLE D'AVRAY, XXXX**

Ci-après dénommée « **La Ville** »,

ET

LE GROUPEMENT D'OPERATEURS ou LAUREAT composé de

La Société **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 30.000.000 euros, dont le siège social est 17 Rue Venizélos à MONTIGNY-LES-METZ, identifiée au RCS de Metz sous le N° 353 708 746.

Adresse de correspondance : 50 Avenue de la République à CHEVILLY LARUE (94550),

DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER agissant en qualité de mandataire du groupement,

Elle-même représentée par ...

Dénommée ci-après « **DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER** »

Ainsi que

La Société **INTERCONSTRUCTION**, Société anonyme par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros, dont le siège social est situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 28 rue Escudier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 612 004 051.

Elle-même représentée par ...

Dénommée ci-après « **INTERCONSTRUCTION** »

Et ci-après dénommées ensemble les « **Parties** »

Préalablement à leurs conventions, les Parties ont déclaré, défini et exposé ce qui suit :

1. DECLARATIONS DE CAPACITE

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre en vertu des présentes et déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

La Ville :

- Qu'elle a la capacité légale et agit en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du [• •] aux termes de laquelle elle est autorisée à signer la présent Protocole ;

Chacune des deux (2) sociétés répondant à la dénomination de "Lauréat" :

- Qu'elle est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant en tête des présentes sont exactes et à jour ;
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du code précité portant sur la sauvegarde, L.628-1 et suivants du code précité portant sur la sauvegarde accélérée, L.631-1 et suivants du code précité portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du code précité portant sur la liquidation judiciaire et qu'aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'est susceptible d'être introduite,
- Qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Qu'elle a, ainsi que son représentant, la capacité légale et qu'elle a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du Protocole,
- Que la signature et l'exécution du Protocole par elles ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du Protocole.

2. PRESENTATION DU GROUPEMENT D'OPERATEURS

INTERCONSTRUCTION

Fondé en 1960, INTERCONSTRUCTION est une société de promotion immobilière présidée depuis 2003 par Marc Villand.

Filiale à 100% du groupe européen EAGLESTONE depuis 2020, elle démontre son engagement dans le développement des villes et des territoires à travers la diversité de ses références (logements collectifs et individuels, bureaux, commerces, résidences services, équipements publics...) et la recherche permanente de qualité. Le Groupe EAGLESTONE, présent historiquement en Belgique, au Luxembourg, puis en France, compte aujourd'hui plus de 83 collaborateurs répartis dans ces trois pays, pour plus de 80 projets / actifs en développement ou détenus aujourd'hui totalisant 1,5 milliards d'euros. Le Groupe dispose en outre d'une capacité de 130 millions d'euros de fonds propres.

INTERCONSTRUCTION rassemble aujourd'hui une cinquantaine de collaborateurs, et produit 700 à 800 logements par an, pour plus de 6 000 logements réalisés au total.

INTERCONSTRUCTION a en outre développé un savoir-faire particulier, notamment dans les Hauts de Seine en matière de montage et réalisation d'opération immobilière en milieu complexe urbain.

DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER

Filiale à 100% du Groupe Demathieu Bard (un des principaux groupes indépendants du BTP, réalisant 1,5 milliard d'euros de chiffre d'affaires et employant environ 3.300 collaborateurs), Demathieu Bard Immobilier est une société de promotion et de développement immobilier présente en Ile-de-France, ainsi que dans le Nord, en Alsace-Lorraine, Rhône-Alpes, Aquitaine, Normandie et Midi-Pyrénées, qui compte actuellement 140 collaborateurs. Elle dispose également d'une implantation à Nantes, à travers son partenaire AETHICA.

3. DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Protocole d'accord, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Protocole ou Présentés désigne le présent acte sous seing privé régularisé entre les Parties et l'ensemble de ses annexes, lesquelles font partie intégrante du Protocole au même titre que ses stipulations

Lauréat désigne le groupement d'opérateurs, signataire des Présentés désigné pour la réalisation du Projet

Offre désigne l'offre remise le 29 mars 2019 par le Lauréat dans le cadre de la participation à l'appel d'offre IMGP 2

Parties désigne ensemble la ville et le Lauréat

Projet ou Opération désigne le programme de construction que le Groupement d'Opérateur envisage de réaliser tel que décrit à l'article 3 ci-dessous.

Promesse ou Promesse de vente désigne la Promesse de Vente qui sera conclue en exécution des Présentés

Promesses ou Promesses de Vente désigne l'ensemble des Promesses à régulariser sur le périmètre du Projet.

Terrain d'assiette désigne les Terrains et volumes immobiliers, objets du Protocole dont la désignation figure au plan annexé à l'article 6.1, et qui constitue l'assiette foncière du Projet.

Il est ici précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps du présent acte. Ces définitions auront la force contractuelle.

4. INTERPRETATION

Jusqu'à la signature des Promesses, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations du Protocole et, postérieurement à cette date et jusqu'à la signature de toutes les ventes à régulariser concomitamment conformément aux Promesses, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations des Promesses. Enfin, à compter de la signature des ventes à régulariser concomitamment conformément aux Promesses, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations desdits actes de vente.

De convention expresse entre les Parties, les stipulations du Protocole font expressément novation à tout accord ou convention antérieurs, ainsi qu'à tout autre accord ou convention quelconque.

Pour les clauses du Protocole indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue. Ils ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations du Protocole.

Toutes les références faites à l'une des Parties comprennent ses successeurs, ayants-droits ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette Partie, de quelque manière que ce soit.

Toute référence faite dans le Protocole à une heure donnée s'entend d'une référence à l'heure de Paris.

Toute référence faite à un Article ou à une Annexe se comprend comme une référence faite à un Article de l'Acte ou une Annexe du Protocole, sauf précision contraire expresse

En outre, les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5. EXPOSE

Le concours Inventons la Métropole du Grand Paris 2 (IMGP2) a été présenté au MIPIM en mars 2018 à Cannes, et enclenché avec l'annonce finale des sites retenus pour ledit appel à projets le 23 mai 2018.

Dans ce cadre les sociétés DEMATHIEU BARD IMMOBILIER et INTERCONSTRUCTION se sont rapprochées dès avril 2018 afin de constituer un groupement en vue de se porter candidat sur le site de « Ville d'Avray – Cœur de Ville Partagé ». Le Groupement ainsi constitué était composé, dès cette première phase de candidature de :

- Maîtres d'ouvrage :
 - DBI – mandataire
 - Interconstruction

- Maitrise d'œuvre :
 - PIETRI Architectes
 - ITAR Architectes
 - D'Ici Là - Agence de Paysagisme
 - CITAE – Bureau d'études techniques

Tel que décrit aux Conditions Particulières de Site du concours IMGP2, le site de « Ville d'Avray – Cœur de Ville Partagé » consistait initialement en quatre emprises distinctes situées au centre-ville de Ville d'Avray (92).

Au sein de ce périmètre, la Ville a fixé les objectifs programmatiques suivants :

« *Promouvoir une politique énergétique et environnementale ambitieuse et exemplaire :*

- *Une attention particulière sera ainsi portée sur les performances énergétiques et environnementales de chaque construction. Le respect et la promotion de la biodiversité et l'intégration dans l'environnement urbain mais aussi naturel et paysager, devront être des axes structurants dans l'élaboration des projets.*

- *Encourager les modes de circulation douce : faciliter les déplacements doux entre les différents équipements ou bâtiments en centre-ville.*
- *Cette recherche de l'excellence devra également présider aux choix architecturaux des différentes constructions. La Commune a rédigé une Charte Architecturale et Paysagère dont les prescriptions et recommandations devront être suivies, tant en matière d'insertion que d'implantation ou encore dans le choix des matériaux.*
- *Renforcer le rôle structurant et fondamental de la place Charles de Gaulle au coeur de la vie Dagovéranienne.*
- *Actuellement destinée au stationnement automobile, à l'accueil des marchés hebdomadaires (3 par semaine) et des manifestations de la ville (forum des associations, fête de Noël, fête de la musique, etc. ...), la place Charles de Gaulle constitue le coeur battant du centre-ville. Le projet de la commune est de renforcer le rôle structurant de cette place, véritable agora qui ouvre l'accès aux principaux équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs de la ville, un pôle d'animation permanente accueillant usagers des équipements publics, clients des commerces de la rue de Sèvres et de la rue de St Cloud, flâneurs du parc Schumann, résidents de la future résidence de personnes âgées, parents des enfants des écoles et de la nouvelle crèche, promeneurs des Etangs, etc.*

A l'issue de la consultation qui s'est déroulée du XX au XX, et suite à la réunion du jury du 21 mai 2019, le Groupement d'Opérateurs a été désigné Lauréat de la consultation avec réserves. Un courrier de la Métropole du Grand Paris daté du 8 juillet 2019 mentionne à ce titre diverses réserves initialement formulées sur l'ensemble de la réponse à la consultation:

Offre n° 1 : DBI :

- **Le financement de la résidence personnes âgées devra être validé avec les partenaires (DRIHL)**
- **Confirmer la pérennité de la programmation de l'immeuble de bureaux et assurer la réversibilité de l'immeuble (parcelle Maningue).**
- **S'assurer que la fenêtre présente dans le pignon du bâtiment voisin est bien prise en compte dans le projet et ne sera pas obstruée.**
- **L'architecture des bâtiments de la parcelle Malgaive devra être retravaillée en partenariat avec la Ville et l'ABF afin de favoriser son insertion**
- **La typologie et l'architecture des maisons individuelles de la parcelle Pradier devra être revue afin d'assurer l'intimité des logements et d'en améliorer l'usage (intimité, parcours, espaces communs)**
- **L'implantation des constructions devra être revue en front de rue sur la rue de de Sèvres pour préserver des retraits.**

Par la suite, en vue de lever lesdites réserves et de s'inscrire dans le cadre d'une consultation citoyenne organisée par la commune, la Ville a demandé au Lauréat de poursuivre certaines études et proroger son offre en vue de formaliser une offre complémentaire en tenant compte des conclusions desdites études complémentaires.

En outre, à l'issue des réunions publiques, concertation avec la population et ateliers, aujourd'hui achevées, et à l'initiative de la Ville, cette dernière et le Lauréat ont convenu d'abandonner deux des quatre projets initiaux.

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenu de formaliser leur accord dans le présent Protocole.

Ceci exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Les présentes ont pour objet de fixer les modalités de la collaboration des Parties dans le cadre de l'Opération ci-dessus visée jusqu'à la signature des Promesses de vente dont il sera question ci-après, en vue de :

- Confirmer la programmation de l'Opération de manière définitive
- Finaliser le projet architectural et paysager
- Arrêter consécutivement les paramètres de fixation du prix de vente des Terrains, en vue de la signature des Promesses de vente
- Permettre au Lauréat de réaliser les sondages, études, diagnostics sur les biens compris dans le périmètre du Projet,
- Définir les engagements réciproques des Parties dans la perspective de la signature des Promesses de vente, et notamment le calendrier.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DES PARTIES

Le présent Protocole a pour finalité de régir les rapports entre les Parties jusqu'à la signature des Promesses de vente à l'effet de permettre la réalisation des démarches et études préalables, et ce, jusqu'à la cession des Terrains.

Etant précisé que le Protocole couvre la réalisation des démarches et études pour la totalité des Terrains nécessaire à la réalisation du Projet, que ces derniers soient ou non, la propriété de la Ville.

Le descriptif des Terrains nécessaires à la réalisation du Projet, figure à l'Article 7 des Présentes.

Article 2.1 Engagements du Lauréat

Le Lauréat s'engage à poursuivre les études de conception du Projet avec pour objectif une labélisation du projet Biosourcé Niveau 1, Biodiversity et RE2020 et et ce, conformément aux évolutions de la réglementation en matière d'efficacité énergétique en particulier.

Article 2.2 Engagements de la ville

La ville s'engage à signer la Promesse de vente relative aux Terrains dont elle est à ce jour propriétaire, ou le cas échéant, dont elle sera propriétaire au jour de la régularisation des Promesses, le tout selon les modalités et dans la durée du présent Protocole.

En conséquence, pendant la durée du Protocole, la Ville s'interdit :

- (i) de conférer des droits, tant personnels que réels sur les Terrains, sauf à devoir justifier de l'extinction, préalablement à la Vente, des droits qu'elle aurait consentis (qui ne devront pas en tout état de cause préjudicier à la réalisation des études envisagées par le Lauréat) et/ou
- (ii) de signer tout protocole relatif à un transfert de droits sur ces Terrains à qui que ce soit d'autre que le Lauréat, réservant la Vente de ceux-ci au Lauréat.

La Ville s'engage à proposer au terme du délai du Protocole et de ses éventuelle(s) prorogation(s), la Vente des Terrains au Lauréat exclusivement, aux conditions résultant du Protocole, les Parties devant alors signer une Promesse de Vente dans le délai du Protocole sous réserve (i) des conclusions satisfaisantes des démarches et études préalables et (ii) de la réalisation des conditions prévues au présent Protocole.

A cet effet, la Ville s'engage à fournir tous documents disponibles et nécessaires à la réalisation de l'opération qui seront intégrés à un dossier d'Information constitué à cette fin par Maître Anne-Sophie AGUESSY, notaire à Rueil-Malmaison, dont notamment :

- Relevés géomètre
- Plans
- Servitudes
- Réseaux enterrés
- Documents concessionnaires
- Titres de propriétés
- Etats hypothécaires
- ERP, ERPS, bases de données environnementales

La Ville étant pour partie propriétaire de parcelles, assiette du Projet, dont une partie est à ce jour affectée à l'usage du public et/ou à un service public et dépendant du domaine public de la Ville, cette dernière s'engage à avoir, au plus tard à la date de la signature des Promesses de vente des terrains ou des biens dont elle est propriétaire, respecté les procédures de déclassement par anticipation du domaine public. Etant précisé que la désaffectation effective des terrains et biens concernés, devra intervenir préalablement à la signature de l'acte de vente portant sur lesdits terrains.

Dans ce contexte la Ville s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour réaliser le déménagement définitif de la crèche Pradier dans une structure adaptée afin de permettre la réalisation du projet projeté sur le site « Versailles », dans le respect du calendrier prévu à l'article 8.2.

Plus généralement, l'ensemble des Terrains nécessaires à la réalisation du Projet, devra avoir fait l'objet, au plus tard à la date de signature des actes de vente, d'une décision de désaffectation effective et d'une décision d'un déclassé, ayant acquis un caractère définitif.

Article 2.3 Engagements réciproques

Le Protocole est constitutif d'obligations de faire réciproques consistant pour chacune des Parties à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour parvenir à la conclusion de la Promesse dont il sera question ci-après, dans le respect du calendrier prévisionnel ci-dessous.

ARTICLE 3- DETERMINATION DE LA PROGRAMMATION ENVISAGEE

Depuis sa désignation, et dans une perspective partenariale, le Lauréat a engagé une première démarche de concertation avec les habitants de VILLE D'AVRAY, en lien avec la Ville :

- Présentation en conseil municipal en date du 14 octobre 2019
- Une réunion publique de présentation du projet en date du 12 novembre 2019
- Une « marche exploratoire » en date du 23 novembre 2019
- 3 ateliers concertation thématiques, regroupant une quarantaine d'habitants :
 - o Commerce et services en date du 26 novembre 2019
 - o Mobilités et Développement Durable en date du 3 décembre 2019
 - o Habitat et architecture en date du 10 décembre 2019
- Une réunion publique de restitution en date du 19 décembre 2019

Le Groupement a par ailleurs rencontré à plusieurs reprises l'Architecte des Bâtiments de France afin de lui présenter le Projet et de recueillir ses premières remarques/demandes d'adaptation.

En 2021, la Ville a communiqué au Groupement le résultat de cette concertation, en soulignant site par site les composantes programmatiques plébiscitées par les habitants ainsi que les évolutions de périmètre en résultant.

Programme envisagé

A l'issue des différentes phases de concertation, et des échanges qui ont pu avoir lieu avec les différentes parties intéressées au Projet (GPSO, DRIHL, ABF ...), la programmation envisagée à l'Offre a évolué dans le sens d'une diminution modérée de la constructibilité à savoir:

➤ **SITE DE VERSAILLES**

➤ **5.570 m² de SDP prévisionnelle répartie de la façon suivante :**

- 61 logements (logement familial) en résidence sociale intergénérationnelle (2 740 m² SDP)
- 41 logements collectifs en accession libre (2700 m² SDP),
- 130 m² de RPE (relais petite enfance)
- 110 places de stationnement en infrastructure

➤ **SITE DE LA POSTE**

➤ **1.945 m² de SDP prévisionnelle répartie de la façon suivante :**

- 12 logements collectifs en accession libre (684 m² SDP),
- 360 m² SDP de Maison de Santé,
- 900 m² SDP de commerces (brasserie, commerce bio...),
- 15 places de stationnement en infrastructure

Etant précisé que les Parties conviennent dès à présent que la régularisation concomitante des Promesses et des ventes qui en résulteront pour la réalisation des deux Projets, constitue une condition essentielle du Projet.

ARTICLE 4 – EVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement de consultation IMGP2 indiquait qu'une modification du PLU était planifiée afin permettre la réalisation du projet souhaité par la commune, en introduisant notamment une évolution du zonage, la suppression d'emplacements réservés et la création d'une OAP spécifique au secteur « Cœur de Ville ».

Compte-tenu de cette nécessité juridique, le Groupement a, aux termes de son offre, proposé des partis architecturaux ambitieux pour le centre-ville, indiquant que des adaptations du PLU seraient à prendre en compte dans la cadre de la modification planifiée, pour assurer la conformité des différents projets, et en particulier celui de la Poste.

Le 18 décembre 2019, une modification n°1 du PLU de Ville d'Avray a été approuvée par GPSO.

Une modification n°2 du PLU a été initiée en janvier 2022 en concertation avec la Ville, GPSO et le Groupement afin d'intégrer la totalité des adaptations nécessaires à la réalisation du projet pour les sites de La Poste et de Versailles.

Par délibération du 14 décembre 2022, le conseil de territoire de GPSO a approuvé la modification n°2 du PLU de VILLE D'AVRAY.

Cette délibération est exécutoire depuis sa transmission en Préfecture le 22 décembre 2022.

ARTICLE 5- Eléments de détermination du prix

Le prix minimum des propriétés communales est fixé à QUATRE MILLIONS TROIS CENT MILLE EUROS (4 300 000,00 EUR) HORS TAXE conformément à l'évaluation des Domaines en date du 19 juin 2023 (dont le Lauréat a eu connaissance) et à la programmation ci-dessus convenue à l'article 3.

Ce prix pourra évoluer à la hausse sous réserve d'un accord des Parties en fonction de l'évaluation des prix du marché. A ce prix minimum, s'ajoutera le principe d'une clause de complément de prix lié au chiffre d'affaire final du Lauréat (en fonction d'un chiffre d'affaire prévisionnel qui sera énoncé aux termes de la promesse consentie par la Ville au Lauréat) qui sera explicité dans la promesse de vente.

Les prix de vente hors taxe des Terrains seront définitivement convenus et arrêtés aux termes des Promesses de vente et devront permettre au Lauréat de maintenir un équilibre économique global de l'opération.

La ventilation du prix minimum ci-dessus convenue par typologie (logements libres, logements sociaux, résidence inter-générationnelle, RPE, maison de santé, commerce, parkings) fera l'objet de discussions entre les Parties et pourra évoluer en fonction notamment de l'évolution de la programmation, du montage du Projet, des résultats des études à mener et des échanges avec la Ville et de l'avis des Domaines.

ARTICLE 6- METHODE DE TRAVAIL PARTENARIALE

Article 6.1 Travail partenarial avec la Ville

- Pour la finalisation du programme et du projet urbain global :

L'offre remise par le Lauréat nécessitant d'être finalisée, tant sur le plan programmatique, qu'urbain et architectural, ce travail sera conduit dans le cadre de réunions de travail entre les Parties.

Les thèmes identifiés à ce jour pour ces réunions de travail sont les suivants :

- Programmation
- Projet architectural
- Ambitions environnementales
- Commercialisation
- Interface projet / aménagement espace public

La fréquence et le mode de fonctionnement des réunions de travail et les dates auxquelles elles se tiendront, seront déterminées de concert entre les Parties, en fonction du travail à conduire pour approfondir des pistes, en vue de la réunion suivante. L'objectif des Parties est d'optimiser les délais. Si des incertitudes demeurent encore sur certaines composantes programmatiques, il pourra être convenu de

poursuivre tout de même vers l'engagement opérationnel, sous réserve de préciser les conditions de levées de ces incertitudes.

Il est attendu du Lauréat de diligenter toutes les études ci-dessous énoncées nécessaires pour permettre d'alimenter la réflexion lors de ces réunions de travail et d'aboutir à un arbitrage politique, en allant plus loin si possible que les propositions émises dans le cadre de son Offre.

Article 6.2 Organisation du Groupement

Le Groupement est constitué des partenaires DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et INTERCONSTRUCTION. DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER étant mandataire du Groupement.

Il sera constitué par les partenaires pour la réalisation de l'Opération une société ou plusieurs sociétés ad hoc, ayant pour associés DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et INTERCONSTRUCTION (ou toute autre société de leur groupe).

Le choix de ces différents partenaires qui se connaissent, et qui ont déjà des projets en commun, vise à apporter une pertinence et une complémentarité dans les attentes exprimées par la Ville, portant sur la solidité, l'expérience, et la capacité à respecter un planning prévisionnel de développement compatible avec la volonté de la Ville.

Les deux Partenaires ont une pratique confirmée et reconnue du montage d'opérations complexes, notamment en Ile-De-France, et plus particulièrement dans les Hauts-de-Seine.

Article 6.3 Communication sur le Projet

Toute communication sur le projet devra être menée de façon conjointe et concertée par l'ensemble des Parties.

ARTICLE 7- SIGNATURE DES PROMESSES DE VENTE

La Ville et le Lauréat s'engagent à poursuivre et réaliser les objectifs ci-dessus afin de signer, sous réserve de la réalisation des conditions prévues au Protocole, et notamment la régularisation de Promesses sur la totalité des Terrains du Projet, la Promesse de Vente portant sur les terrains, appartenant à la Ville, dans le délai prévu aux Présentes.

Etant précisé que la signature des Ventes sur la totalité des Terrains du Projet constituera une condition essentielle, préalable et déterminante à la régularisation des ventes à signer en réalisation des Promesses, qui devront intervenir concomitamment.

La Promesse de Vente devra être établie dans les termes et conditions des Présentes, mais pourra néanmoins faire l'objet d'adaptations si des particularités non prévues apparaissent.

Article 7.1 Rappel de la désignation des terrains

Les Terrains seront constitués par un ensemble de 2 (DEUX) terrains à bâtir, dénommés respectivement "Terrain 1" et "Terrain 2", savoir :

- Le Terrain 1, dit La Poste constitué

- Du volume 1 de l'état descriptif de division en volume établi sur le terrain cadastré section AI n°142 appartenant à ce jour à la société SCI BP MIXTE (et destiné à être cédé par cette dernière à l'EPFIF)
- Des volumes 2 et 3 de l'état descriptif de division en volume établi sur le terrain cadastré section AI n°142 appartenant à la Ville de VILLE D'AVRAY
- D'un terrain cadastré section AI n°164 d'une superficie d'environ 689 m² appartenant à la Ville de VILLE D'AVRAY
- De partie d'un terrain d'une superficie d'environ 270 m² à extraire d'une parcelle plus grande cadastrée section AI n°163 d'une superficie d'environ 707 m² appartenant au département des Hauts-de-Seine.

- Et le Terrain 2, dit Versailles, d'une superficie d'environ 5.200 m², à extraire d'une parcelle plus grande cadastrée section AH n° 165 d'une superficie d'environ 6.197 m² appartenant à la Ville;

Tels que lesdits Terrains sont figurés, à titre prévisionnel, aux plans intitulés [• •], établis par [• •] le [• •], sous la référence [• •], demeuré ci-annexé. *En cours de finalisation par l'architecte du Lauréat*

(ANNEXE PLANS)

La consistance des Terrains sera définitivement arrêtée aux termes des Promesses sur la base de plans de cession établis, sans frais à la charge du Lauréat, par un géomètre expert ; lesquels devront indiquer la superficie mesurée des Terrains.

Etant entendu que la désignation des Terrains dans les Promesses et les actes de Vente à régulariser en réalisation des Promesses devra résulter d'un procès-verbal de bornage et/ou alignement qui sera établi aux frais de la Ville par un géomètre expert.

Article 7.2. Conditions suspensives des Promesses de vente

Ces Promesses seront consenties sous les conditions suspensives usuelles en pareille matière et notamment sous les conditions suspensives suivantes :

- Signature des Promesses de ventes pour l'ensemble des fonciers assiette du Projet préalablement au dépôt des autorisations d'urbanisme,
- Réalisation concomitante par acte authentique de vente de toutes les ventes du Projet.
- Obtention des décisions ayant acquis un caractère définitif actant de la désaffectation et du déclassement définitif de l'ensemble des biens affectés à l'usage du public et/ou à un service public,
- Terrains libres de toute occupation notamment de la crèche Pradier sur le site de Versailles,
- Obtention des autorisations d'urbanisme exprès devenues définitives pour les 2 projets,
- Absence de prescriptions imposées suite à la réalisation d'une étude d'impact entraînant un surcoût pour l'Opération, ou remettant en cause l'économie générale du Projet,
- Obtention des agréments et des subventions du bailleur social,
- Absence de pollution nécessitant des travaux de dépollution, absence de sujétions géotechniques (fondations spéciales, profondes, pieux, injections, liées à la présence d'eau) nécessitant des travaux et absence d'amiante nécessitant des travaux de désamiantage, pour un montant prévisionnel total pour l'ensemble des travaux ci-dessus, supérieur à UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE MILLE EUROS (1 460 000,00 EUR) HT.
- Absence de réseaux à dévoyer susceptible de mettre en péril l'équilibre économique de l'opération
- Absence de prescriptions au titre l'archéologie préventive soit dans le cadre d'une saisine anticipée soit dans le cadre de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme,
- Que les permis de construire délivrés en vue de la réalisation du Projet ne fassent pas l'objet d'une taxe qui n'existerait pas à ce jour ou qui aurait un taux plus élevé que celui existant à ce jour (étant

précisé que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement est à 5%) et que les arrêtés de permis de construire ne soient pas soumis à un projet urbain partenarial,

Une fois réalisées les conditions suspensives prévues aux Promesses, il sera passé aux ventes dans le délai convenu ci-après.

L'intégralité des prix de vente sera versée à la signature de l'acte authentique de vente. Il est précisé que 5% du prix de vente sera versé, à titre d'indemnité d'immobilisation, à la signature de chacune des Promesses, sous la forme d'une caution bancaire.

ARTICLE 8 –CALENDRIER PREVISIONNEL DES OPERATIONS

A compter de la date de signature du Protocole, le Calendrier prévisionnel sera le suivant :

Evènements		Dates prévisionnelles
Projet	Déclassement par anticipation site Versailles	3 ^e trimestre 2023
	Signature des Promesses	4 ^e trimestre 2023
	Dépôt des demandes des autorisations administratives	+ 3 mois de la Signature des PSV
	Obtention et purge des autorisations administratives (permis de construire...)	+ 8 mois du dépôt des PC
	Déménagement définitif de la crèche et constatation de la désaffectation par le conseil municipal	Septembre 2024
	Actes authentiques de vente	+ 4 mois de la désaffectation
	Démarrage des travaux	+ 1 mois de la signature des actes authentiques de vente
	Livraison	Mars 2026 pour le site LA POSTE *****

Les parties conviennent de faire leurs meilleurs efforts afin de parvenir au respect du calendrier ci-dessus, s'agissant du déroulement de l'opération envisagée.

ARTICLE 9 – DELAI DU PROTOCOLE – RESILIATION - PROROGATION -

Le présent protocole deviendra caduc de plein droit :

- (i) De plein droit, à la date de signature de la dernière Promesses de Vente du Projet,
- (ii) et dans les quinze (15) jours de la notification qui aura été faite à la demande de la partie la plus diligente au profit de l'autre partie, par courrier recommandé avec accusé de réception, qui pourra être adressée à l'expiration d'un délai de UN (1) an à compter de la date de signature du présent protocole en l'absence de signature à cette date de la totalité des Promesses de Vente nécessaires à la réalisation du Projet.

Les Parties pourront toujours d'un commun accord, convenir de proroger la validité du présent Protocole.

Dans l'hypothèse où, trois mois avant la date d'expiration des présentes, la Promesse ne serait pas régularisée, les Parties conviennent dès à présent de se rapprocher pour envisager une prorogation de la durée de validité des Présentes.

Si la ville décidait de mettre fin au projet unilatéralement, l'ensemble des dépenses engagées par le Lauréat depuis septembre 2021, sur les sites LA POSTE et VERSAILLES, et seront remboursés par la Ville dans un délai de 30 jours à compter de la décision notifiée au Lauréat, sur présentation de justificatifs (dossier avec factures acquittées).

ARTICLE 10. REALISATION DES DIAGNOSTICS ET ETUDES DE SOLS PAR LE LAUREAT

La Ville s'engage au titre du présent Protocole à laisser l'accès aux différents Terrains lui appartenant, sur demande du Lauréat, pour réaliser tous diagnostics avant démolition et sondages de sols, afin de permettre au Lauréat d'affiner les hypothèses liées aux sujétions de géotechnique, pollution et les hypothèses de prix des démolitions à venir, telles qu'énoncées dans l'Offre.

Etant précisé qu'à titre de condition essentielle des présentes, le Lauréat devra avoir eu accès aux terrains/biens compris dans le périmètre du Projet qui n'appartiennent pas à la Ville, préalablement à la régularisation des Promesses, à l'effet de réaliser l'ensemble des études, sondages et diagnostics nécessaires pour affiner les hypothèses liées aux sujétions de géotechnique, pollution et les hypothèses de prix des démolitions à venir, telles qu'énoncées dans l'Offre.

En cas de non-réalisation de l'Opération par le Lauréat, ce dernier s'engage à remettre en état le terrain.

ARTICLE 11. OBLIGATIONS DES PARTIES PENDANT LA DUREE DU PROTOCOLE

Article 11.1. Obligation d'information réciproque et de transparence

Les Parties s'engagent à se tenir mutuellement informées de toute décision relative à l'avancement du dossier prise au sein de leurs structures respectives, de tout fait interne ou externe pouvant porter atteinte au développement de projet, de toute communication importante qui leur serait directement faite par les tiers.

De manière générale, les Parties devront s'entendre sur les éléments de réponse à faire à ces communications.

Chacune des Parties s'engage à faire part en temps utile à l'autre Partie, de toute difficulté de quelque nature que ce soit qu'elle serait susceptible d'appréhender au cours de l'exécution du Protocole, et plus généralement de toute information en sa possession susceptible d'affecter la bonne exécution de celui-ci, en vue de permettre à l'autre Partie de prendre les dispositions utiles.

Article 11.2. Obligation de confidentialité

Les Parties s'engagent expressément à garder confidentielle toute information relative à la conception et à la réalisation de l'Opération immobilière objet des présentes et notamment à ne divulguer aucun élément financier ou spécifique à des concurrents, sauf lorsque cela est nécessaire pour l'exécution des présentes.

En conséquence aucune publicité, aucune communication ne pourra être diffusée à des tiers sans l'accord exprès préalable et écrit des deux Parties.

ARTICLE 12. ENGAGEMENT D'EXCLUSIVITE SUR LES TERRAINS

Jusqu'au jour de la réalisation de la Vente, la Ville s'interdit :

- De conférer aucun droit réel ou personnel sur les Terrains ni de le grever d'aucune charge susceptible de se poursuivre au-delà de la date de signature de l'Acte de Vente ;
- De faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des Terrains, sauf pour le préserver d'une occupation illicite.

La Ville s'engage à gérer les Terrains à tous égards en personne publique raisonnable, dans le cadre normal de la gestion de ses immeubles.

ARTICLE 13 – REUNIONS DE TRAVAIL

Ainsi qu'il est ci-avant indiqué, les Parties s'obligent à coopérer et à mettre en place pendant toute la durée du Protocole, des réunions de travail afin de coordonner leurs actions pour mener à bonne fin le Projet.

Ces réunions de travail auront notamment pour but l'information réciproque des Parties sur le déroulement et l'avancement des procédures nécessaires à la mise en œuvre des Promesses dans le but de parvenir à régulariser les Promesses, puis les ventes, dans le respect du Calendrier.

Elles auront également pour but, compte tenu de l'importance et de la complexité de l'opération de construction projetée, de son Calendrier, de l'esprit partenarial devant animer les relations des Parties pour son développement et de la bonne foi devant sous-tendre les actions de chacun, de permettre aux Parties de se concerter en cas de difficultés quelconques rencontrées par l'une ou l'autre des Parties dans l'exécution des obligations lui incombant en vertu des Présentes, de nature à l'empêcher à y satisfaire dans les délais impartis, afin d'étudier toutes solutions, reports de délais ou modifications à apporter à leurs accords, afin de pouvoir résoudre, au mieux des intérêts de chacune des Parties, lesdites difficultés.

Ces réunions de travail regrouperont des représentants de la Ville et du Lauréat. Chacune des Parties peut, s'il elle souhaite, inviter ponctuellement un ou plusieurs intervenants.

Ces réunions de travail se réuniront à échéances régulières à déterminer entre les Parties, à compter des présentes et jusqu'à la signature des Ventes.

Le Lauréat tiendra le secrétariat des réunions de travail. Il établira et adressera un compte rendu à chacune des personnes présentes. Le projet de compte-rendu sera adressé aux autres participants dans les meilleurs délais et sera validé si aucune demande de modification n'est formulée dans un délai de 15 jours suivants cette transmission.

ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Annexes

Sont joints en annexes au présent Protocole les documents suivants :

Annexe 1 : xxx

Annexe 2 : xxx

Annexe 3 : xxx

Fait à [-], le XXX

En trois exemplaires originaux.

VILLE D'AVRAY

DEMATHIEU & BARD IMMOBILIER

INTERCONSTRUCTION