

PROJET JARDIN DES PEPINIERES
- Site des immeubles Verre et Acier rue St
Julien - Quartier St Clément

Convention de Projet Urbain
Partenarial (PUP) - Septembre 2022



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

La présente convention est conclue entre :

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

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

et

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

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

et

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

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

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

Et

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

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

DE QUATRIEME PART

et

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

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

DE CINQUIEME PART

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

Après avoir exposé ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A cet effet :

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

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

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

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- à la charge de ROUEN HABITAT, 1/15ème de la quote-part du coût de la création d'espaces périscolaires (équivalent de 5 places sur 75), soit **60 933 €** (environ 6,6%) ;
- à la charge de l'Aménageur, 11/75ème de la quote-part du coût de la création d'espaces périscolaires (équivalent de 11 places sur 75), soit **134 053 €** (environ 14,7%).

Article 4 : Délais de réalisation des équipements publics

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

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

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

Article 5 : Nature et montant des participations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En conséquence :

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

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

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

Article 6 : Versements à la Métropole Rouen Normandie

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

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

Versements de COGEDIM

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

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

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

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

Versements de VIRGIL

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

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

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

Article 7 : Versements à la Ville de Rouen

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

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

Versements de COGEDIM

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

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

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

Versements de VIRGIL

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

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

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

Versements du bailleur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 10 : Non-réalisation de l'Opération

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

Article 12 : Entrée en vigueur de la convention

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

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

Article 13 : Substitution

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

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

Article 14 : Avenants

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

Article 15 : Bonne exécution

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

Article 16 : Litiges

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

La présente convention comporte 9 pages et des annexes.

Fait en 5 exemplaires originaux,

Signé le

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

Annexes :

Pièce A1 - Habilitation de pour la Métropole Rouen Normandie

Pièce A2 - Habilitation de pour la Ville de Rouen

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

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

Pièce B1 : Périmètre du PUP

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

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