



## CONSEIL MUNICIPAL

**SEANCE DU 27 JUIN 2023**

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL01\_2023\_0070

#### **Protocole de partenariat entre la commune de Chaville, Hauts-de-Seine Habitat et Linkcity**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept juin à dix-huit heures et six minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le vingt-et-un juin deux mille vingt-trois à se réunir, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire.

#### **Présents au début de la séance :**

M. GUILLET, M. LIEVRE, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, Mme MESADIEU, M. BISSON, Mme CHAYÉ-MAUVARIN, M. PANISSAL, Mme LE VAVASSEUR, M. TARDIEU, Mme FOURNIER, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. FEGHALI, M. GIRONDOT, Mme LALLEMENT, M. ANTONIO, Mme SCHWEITZER, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BESANÇON, M. BARBIER, M. TURINI, M. DENUIT

#### **Absents ayant donné procuration :**

Mme TILLY, a donné procuration à M. LIEVRE  
M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN  
M. CHENU, a donné procuration à M. ERNEST  
Mme PRADET, a donné procuration à Mme LE VAVASSEUR  
Mme ACKERMANN, a donné procuration à M. BARBIER

#### **Arrivées en cours de séance :**

Entre l'approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 27 mars 2023 et l'examen de la délibération n°DEL01\_2023\_0050 : Mme NICODEME-SARADJIAN (18h13) et Mme COSTE (18h23)  
Mme TILLY, 19h35, lors de l'examen du projet de délibération n°DEL01\_2023\_0066

#### **Départ en cours de séance :**

M. BES, 20h28, lors des questions orales

#### **Désignation du secrétaire de séance :**

Mme FOURNIER, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal

Publication le : 5 juillet 2023

**Objet : Protocole de partenariat entre la commune de Chaville, Hauts-de-Seine Habitat et Linkcity**

La commune de Chaville a sollicité Hauts-de-Seine Habitat, devenu propriétaire de la résidence située au 1 et 3, rue du Gros Chêne en 2017, afin qu'une réflexion sur le devenir des tours du Doisu soit menée. Les études réalisées il y a quelques années n'ont pas permis d'atteindre un projet qui fasse consensus.

L'élaboration en cours du PLUI par l'EPT GPSO permettra d'envisager une évolution sur mesure des terrains concernés par une partie du parc social de Hauts-de-Seine Habitat grâce à une refonte du règlement et des contraintes diverses.

Le planning étant serré, la société Linkcity, en sa qualité d'ensemblier urbain, s'est rapprochée du bailleur et de la Commune et a proposé sa participation pour mener les études nécessaires afin de répondre au besoin d'information urbanistique de la Commune et monter un projet correspondant aux attendus du bailleur en matière d'offre sociale.

Le protocole a pour objet de déterminer les modalités de collaboration entre les interlocuteurs. Il vise notamment à définir les études menées par les parties ainsi que leurs modalités de lancement, de financement et de suivi dans le temps, dans la perspective à terme, pour les deux parties de :

- partager les ambitions et les objectifs du projet ;
- définir les attendus et la méthode de travail pour la consolidation du programme ;
- stabiliser la faisabilité économique du projet et les modalités de sa mise en œuvre opérationnelle ;
- établir les conditions d'affermissement du partenariat entre les différentes parties.

Le protocole est constitué de trois phases successives afin d'étudier la faisabilité (phase 1 - rendu début septembre 2023), de développer (phase 2 - rendu 4<sup>ème</sup> trimestre 2023) puis de contractualiser et réaliser (phase 3 - 1<sup>er</sup> trimestre 2024).

Le périmètre de réflexion englobe les quartiers du Doisu (Gros Chêne et Passerelle), mais également, du Pavé des Gardes et de la rue de Jouy. Cette étude permettra la rénovation énergétique d'une partie du patrimoine du bailleur et d'imaginer la transformation de ces quartiers en y apportant de nouvelles programmations participant à la mixité sociale et intergénérationnelle, dans une démarche responsable (limiter les émissions de carbone et de la consommation du sol, favoriser la nature en ville) répondant aux attentes de la Commune.

Ce projet pourra être intégré au dispositif de « Quartiers d'avenir » mené par le département des Hauts-de-Seine et bénéficiera ainsi de subventions.

Le Conseil municipal est donc invité à approuver les termes du protocole et à autoriser le Maire à le signer.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 15 juin 2023.

**Le Conseil municipal,  
après en avoir délibéré,  
au scrutin public et par 27 voix pour, 4 voix contre et 4 abstentions,**

**APPROUVE** les termes du protocole, annexé à la présente délibération, à passer avec Hauts-de-Seine Habitat, représenté par son Directeur Général, Monsieur Damien Vanoverschelde, domicilié professionnellement au 45, rue Paul Vaillant Couturier – 92300 Levallois-Perret, et Linkcity Ile-de-France, représentée par le Directeur du développement, Monsieur Baptiste Dupont, dont le siège social est situé au 1, avenue Eugene Freyssinet – 78280 Guyancourt.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention et tout autre document permettant l'exécution de la présente délibération.



Jean-Jacques GUILLET  
Maire de Chaville



Julie FOURNIER  
12<sup>ème</sup> maire adjointe  
Secrétaire de séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publicité et sa transmission aux services de l'Etat.



## PROTCOLE DE PARTENARIAT

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **COMMUNE DE CHAVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hauts-de-Seine, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de CHAVILLE (92370) – 1456 avenue Roger Salengro, identifiée au SIREN sous le numéro 219200227.

Représentée par Monsieur Jean-Jacques GUILLET, domicilié professionnellement à CHAVILLE (92370), Hôtel de Ville – 1456 avenue Roger Salengro, agissant en sa qualité de Maire de ladite commune,

Elu à cette fonction par le Conseil Municipal, aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2020, devenue exécutoire par suite de sa transmission à la Préfecture le 8 juillet 2020 et à ce jour définitive.

Et spécialement habilité aux effets des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°XXX en date du 27 juin 2023, régulièrement transmise au représentant de l'Etat compétent qui en a accusé réception le XXX, affichée en Mairie à compter du XXX et publiée au recueil des actes administratifs,

Ci-après désigné par « la COMMUNE ».

De première part,

**Et**

L'Etablissement dénommé **HAUTS-DE-SEINE HABITAT**, Office Public de l'Habitat ayant la forme d'Etablissement Public à caractère industriel et commercial constitué par décret de Monsieur le Premier Ministre en date à PARIS du 18 avril 1969, dont le siège est à LEVALLOIS-PERRET (92300), 45 rue Paul Vaillant-Couturier, identifié au SIREN sous le numéro 279 200 224 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Représenté par Monsieur Damien VANOVERSCHELDE, domicilié professionnellement à LEVALLOIS-PERRET (Hauts-de-Seine), 45 rue Paul Vaillant Couturier,

Agissant au nom, pour le compte et en sa qualité de Directeur Général de l'établissement HAUTS-DE-SEINE HABITAT,

Fonction à laquelle il a été nommé en vertu de la délibération n°C 39-12 du Conseil d'Administration dudit établissement en date du 21 juin 2012, à ce jour exécutoire, ainsi qu'il est mentionné sur le

procès-verbal de ladite délibération également du 21 juin 2012, dont une ampliation a été déposée en Préfecture des Hauts de Seine le 22 juin 2012.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la délibération n°XXX du Conseil d'Administration dudit établissement en date du XXX, à ce jour exécutoires pour une ampliation de celle-ci avoir été déposée en Préfecture des Hauts de Seine, qu'en application des dispositions de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Ci-après désigné par « le BAILLEUR ».

De deuxième part,

**Et**

Linkcity Ile-De-France, société en nom collectif au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 343 183 331, dont le siège social est situé 1 Avenue Eugène Freyssinet 78280 Guyancourt, représentée par Baptiste DUPONT, Directeur du développement Hauts-de-Seine (92), dûment habilitée aux fins des présentes,

Ci-après désigné par « LINKCITY ».

De troisième part,

La COMMUNE, le BAILLEUR et LINKCITY sont ci-après désignés par « les PARTIES ».

### **Il est préalablement exposé ce qui suit**

#### **1. Rappel du contexte**

La société LINKCITY est la filiale de développement immobilier du GROUPE BOUYGUES BATIMENT IDF. A ce titre, LINKCITY est une société spécialisée dans le développement de projets, le montage juridique et financier et la réalisation d'opérations immobilières à valeur ajoutée, notamment pour le compte de clients utilisateurs ou investisseurs.

La COMMUNE et le BAILLEUR sont respectivement propriétaires d'équipements collectifs, de fonciers non bâtis et d'un ensemble d'immeubles de logements sociaux sur les secteurs dénommés « GROS CHÊNE - DOISU », sis 1 à 3 rue du Gros Chêne, 50 rue de la Passerelle et « PAVE DES GARDES », sis 29 rue du Pavé des Gardes, 18 rue Anatole France et « RUE DE JOUY », 1 à 11 rue de Jouy.

Ces sites (définis plus précisément ci-dessous) présentent aujourd'hui plusieurs dysfonctionnements, notamment relatifs à l'état du bâti (notamment performances thermiques et acoustiques, accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, les surfaces et configurations des logements ne correspondant plus aux besoins actuels) et des espaces extérieurs (adressages et cheminements parfois peu lisibles, gestion des ordures ménagères et encombrants non optimisée).

La société LINKCITY, en sa qualité d'ensemblier urbain, s'est rapproché de la COMMUNE et du BAILLEUR en 2022 pour proposer un projet de transformation de ces sites.

L'ambition de la réflexion au travers de cette convention est d'une part, d'imaginer la transformation des trois quartiers » en y apportant de nouvelles programmations participant à la mixité sociale et intergénérationnelle, des nouveaux services et cela dans une démarche responsable (limiter les émissions de carbone et de la consommation du sol, favoriser la nature en ville) répondant aux attentes de la COMMUNE et, d'autre part, de permettre la rénovation énergétique d'une partie du patrimoine du BAILLEUR sur l'ensemble des secteurs.

La filiation de LINKCITY à BOUYGUES BATIMENT IDF qui réalise les travaux des projets développés, lui permet d'apporter toute l'ingénierie nécessaire aux différentes études de restructuration du patrimoine du BAILLEUR qui serait visé par un changement d'usage dans le cadre du projet d'ensemble. Par ailleurs, l'intégration de LINKCITY dans le projet permettra d'étudier la valorisation de certains fonciers bâtis ou non du BAILLEUR et des équipements de la COMMUNE. Les offres de charge foncière proposées par LINKCITY assureront un apport de fonds propres à ces derniers pour les investissements à mener sur leur patrimoine existant.

Il est ici précisé que le BAILLEUR étudiera sous sa propre maîtrise d'ouvrage les rénovations énergétiques d'une partie de son patrimoine dont il reste propriétaire.

## **2. Délimitation du périmètre et définition du foncier concerné**

Les ensembles immobiliers sont composés des éléments suivants :

- « GROS CHÊNE – DOISU »
  - Deux tours appartenant au BAILLEUR rassemblant 287 logements locatifs sociaux
  - Quatre bâtiments appartenant au BAILLEUR rassemblant 52 logements locatifs sociaux
  - Un parc de stationnement en infrastructure appartenant au BAILLEUR
  - Un centre sportif dénommé « Alphonse Halimi » appartenant à la COMMUNE

Le projet concerne les parcelles : AE 381 ; AE 382 ; AE 385 ; AE 383 ; AE 512 ; AE 511.

- « PAVE DES GARDES »
  - Quatre bâtiments appartenant au BAILLEUR rassemblant 141 logements locatifs sociaux
  - Une école maternelle dénommée « Le Muguet », un jardin d'enfants et des logements appartenant à la COMMUNE

Le projet concerne les parcelles : AM 516 ; AM 510 ; AM 506 ; AM 504 ; AM 508.

- « RUE DE JOUY »
  - Six bâtiments appartenant au BAILLEUR rassemblant 145 logements locatifs sociaux

La parcelle associée à ce secteur est : AK 131.

Les sites sont classés en zone UP du PLU actuellement en vigueur (PLU approuvé le 18 décembre 2019).

### **3. Description de la programmation**

La programmation n'est pas définie précisément à ce jour. Elle résultera de l'étude urbaine.

Cependant certains grands principes ont été définis :

- L'offre de logements sociaux aujourd'hui administrée par le BAILLEUR doit être reconstituée dans son intégralité dans le cadre du projet ;
- Toute création de logements privés entraîne la production de 30 % de logements sociaux supplémentaires ;
- Les locaux communs (associations, crèche, ...) doivent être maintenus dans le cadre du projet ;
- Le projet pourra intégrer :
  - Une structure d'accueil pour personnes âgées (résidence Autonomie Sociale, RSS ou Coliving Senior) ;
  - Une offre de locaux notamment à destination des professions médicales.

**Ceci exposé, il est convenu entre les parties ce qui suit**

#### **ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE**

L'objet du présent Protocole est de déterminer les modalités de collaboration entre les PARTIES pendant toute sa durée.

Le Protocole vise notamment à définir les études menées par les PARTIES ainsi que leurs modalités de lancement, de financement et de suivi dans le temps, dans la perspective à terme, pour les deux parties de :

- Partager les ambitions et les objectifs du projet
- Définir les attendus et la méthode de travail pour la consolidation du programme,
- Stabiliser la faisabilité économique du projet et les modalités de sa mise en œuvre opérationnelle,
- Etablir les conditions d'affermissement du partenariat entre les différentes Parties.

Il est convenu que le Protocole est constitué de trois phases successives afin d'étudier la faisabilité (Phase 1), de développer (Phase 2) puis de contractualiser et réaliser (Phase 3) le projet. Les conditions de déclenchement des phases sont définies ci-après.

#### **ARTICLE 2 – OBJECTIFS DES PARTIES**

En premier lieu, il est rappelé que le BAILLEUR s'inscrit pleinement dans la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) et dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience, notamment en ce qui concerne l'éradication des passoires thermiques (les étiquettes énergie E, F et G aux échéances 2025, 2028 et 2034).

Les PARTIES conviennent que les études menées sur les deux sites « GROS CHÊNE – DOISU » et « PAVE DES GARDES » poursuivent différents objectifs :

- **Urbains, paysagers et environnementaux :**

- Les projets urbains définis par les études doivent permettre une amélioration du cadre de vie des habitants et notamment revaloriser et désenclaver le site du « Gros Chêne »;
- L'ensemble des pistes de transformation proposées devront s'attacher à préserver et limiter les impacts sur le patrimoine arboré et les espaces verts existants des sites et intégrer la problématique de gestion des eaux de pluie
- Les projets urbains définis devront permettre des projets paysagers ambitieux visant la végétalisation, voire la renaturation de certaines parties de sites créant ainsi de nouveaux supports pour la biodiversité et intégrer des espaces verts accessibles à tous ainsi que des jardins partagés ;
- Chacune des pistes de transformation proposées devra intégrer la notion de consommation carbone en visant à la limiter (bilans carbone, analyses cycle de vie...) et à intégrer la transition énergétique de la ville de Chaville en s'associant à l'évolution du réseau de chauffage urbain ;
- L'impact écologique des projets urbains devra être positif en phase d'exploitation et à l'usage en application du Pacte pour un Urbanisme Responsable de Chaville ;
- Les entreprises missionnées dans le cadre du projet s'assureront de la valorisation des ressources des chantiers qui leur seront confiés, et plus précisément lors des chantiers de déconstruction. Ces mêmes entreprises favoriseront l'utilisation de matériaux de réemploi dans la limite des gisements disponibles lors de commencement des travaux ;
- Les scénarii de transformation devront assurer l'accessibilité et la desserte incendie des bâtiments existants ou projetés ;
- D'un point de vue réglementaire, chaque scénario de transformation devra être accompagné d'une analyse de compatibilité du projet avec le PLU applicable à date et, le cas échéant, identifier les modifications nécessaires à la mise en œuvre du projet pouvant être intégrés dans les documents d'urbanisme à venir.

- **Architecturaux :**

- Le projet de transformation du site « GROS CHÊNE » intégrera la conservation du bâti correspondant aux deux tours situées 1 et 3 rue du Gros Chêne ;
- Les scénarii de transformation devront apprécier le potentiel de mutation des immeubles voués à la réhabilitation en proposant des pistes d'intervention sur le bâti, et ce en lien avec la stratégie patrimoniale du BAILLEUR;
- 
- Si les diagnostics menés révèlent une incapacité (issue d'une comparaison de critères techniques, juridiques et financiers) à réhabiliter un bâtiment, une démolition pourra alors être envisagée et toutes les constructions neuves (hors logements sociaux) devront respecter la charte PUR de la COMMUNE.

- **Techniques :**

- Les études menées doivent notamment permettre de préciser la faisabilité d'une opération de réhabilitation des tours situées 1 et 3 rue du Gros Chêne selon des modalités à préciser (programme de travaux selon la destination, volume et phasage de relogement, éventuelle opération-tiroir...);

- Une réflexion sur le mode de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire devra accompagner les différents scénarii de transformation urbaine et architecturale des sites, elle devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur urbain de la COMMUNE
- **Programmatiques :**
  - Les projets urbains définis devront permettre, dans la mesure du possible, l'intégration d'une mixité programmatique et fonctionnelle au sein des quartiers étudiés, notamment par la diversification des produits résidentiels ;
  - Une réflexion devra être portée sur l'offre de services et d'équipements collectifs des sites pour le développer et les valoriser :
    - Services mutualisés pour les locataires (espaces communs, bricothèque, laverie, etc.),
    - Services aux occupants proposés par le BAILLEUR, la COMMUNE ou des associations pour assurer une convivialité et une véritable attractivité du site,
    - Crèche ou espace d'accueil de la petite enfance à maintenir en rez-de-chaussée, avec espace extérieur,
    - Salles associatives,
    - Parc de stationnement en infra du gymnase
  - Les scénarii devront intégrer une réflexion sur la mobilité douce sur les différents secteurs en proposant notamment l'installation de bornes électrique et de locaux vélos fonctionnels.
  - Tout projet de démolition de logements locatifs sociaux appartenant au BAILLEUR devra être compensé par une ou plusieurs opérations de reconstitution de logements locatifs sociaux au bénéfice du BAILLEUR, a minima au « un pour un » (un logement locatif social reconstruit pour un logement locatif social démoli). En cas de projet de démolition, les PARTIES prendront attache avec les services déconcentrés de l'Etat au cours de l'étude afin de préciser quelles sont les modalités qu'ils appliquent (conventionnement, localisation...) dans leur décompte de la reconstitution ;
  - Chaque scénario de transformation des sites sera accompagné d'une stratégie de mise en œuvre opérationnelle (procédures réglementaires et notamment d'aménagement, évaluations environnementales...) permettant l'aide à la décision.
- **Fonciers :**
  - L'ensemble des pistes de transformation devront intégrer, le cas échéant, les remboursements fonciers nécessaires à la mise en œuvre des opérations projetées et notamment leurs impacts en termes d'urbanisme réglementaire ou de planning ;
  - Les projets urbains proposés permettront de définir précisément les limites entre domaines public et privés.
- **Règlementaire :**

Le projet devra remplir les conditions pour être éligible aux financements du dispositif Quartier d'Avenir du Département des Hauts-de-Seine.

## **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DES PARTIES**

Il est convenu que le Protocole sera séquencé en trois phases successives au travers desquelles les Parties avanceront dans leurs études à savoir :

Phase 1 : Etude de faisabilité et valorisation du patrimoine du Bailleur et de la Commune

Phase 2 : Etudes préalables à la réalisation, définition de la charge foncière et du cadre contractuel

Phase 3 : Réalisation du projet par la signature des actes définis dans le cadre contractuel

### **3.1 Phase 1 – Etude de faisabilité et valorisation du patrimoine du BAILLEUR et de la COMMUNE**

L'étude de faisabilité sera menée conjointement par LINKCITY et le BAILLEUR afin de déterminer les scénarii qui pourront être envisagés permettant de répondre aux objectifs des PARTIES définis à l'article 2 ci-avant.

- Dans un premier temps, les Parties conviennent de mener les études suivantes :
  - **Audits thermiques des bâtiments appartenant au BAILLEUR**  
Pilote : BAILLEUR  
Objectifs : état des lieux des performances thermiques des bâtiments existants et identification de scénarii de réhabilitation (programmes de travaux, chiffrages estimatifs et étiquettes visées après travaux)  
Calendrier prévisionnel : rendu Début septembre 2023
  - **Diagnostic préalable à la réhabilitation des tours des 1 et 3 rue du Gros Chêne**  
Pilote : BAILLEUR  
Objectifs : esquisse permettant d'appréhender la faisabilité technique de la réhabilitation des tours et, plus précisément, les modalités d'intervention possibles (site partiellement occupé, site complètement vide...)  
Calendrier prévisionnel : rendu Début septembre 2023
  - **Plans topographiques des sites**  
Pilote : BAILLEUR  
Objectifs : production de plans topographiques permettant la conception de scénarii de transformation urbaine des sites dans le cadre des études urbaines définies ci-dessous  
Calendrier prévisionnel : rendu Début septembre 2023
  - **Etudes Urbaines**  
Pilote : LINKCITY  
Objectifs : production de scénarii d'aménagement des sites intégrant notamment les éléments suivants en faisant appel à un architecte urbaniste :
    - Présentation des invariants et variables des projets de renouvellement
    - Description des surfaces de plancher produites ou réhabilitées, densités, formes urbaines, préprogrammes résidentiels, fonctions sur site, trame verte, principe de circulation et de stationnement, fonciers mobilisés
    - Plan général traduisant la stratégie d'aménagement
    - Plans et coupes de principe permettant de rendre compte des intentions architecturales (neuf et réhabilitation), urbaines et paysagères

- Plan de domanialité à terme
- Note de synthèse recensant les modifications nécessaires du PLU pour la réalisation du projet.

Calendrier prévisionnel : rendu Début septembre 2023

Selon les besoins complémentaires en études identifiés par les PARTIES, les PARTIES se retrouveront afin de convenir d'un pilote, d'un contenu détaillé et d'un calendrier de réalisation.

Il est précisé que le BAILLEUR met à disposition les documents d'archive en sa possession relatifs au patrimoine concerné par les études, et ce en faveur de l'ensemble des prestataires pouvant être désignés par chacune des PARTIES dans le cadre du présent protocole.

- Une fois ces études menées, des scénarii seront définis. Ils définiront des programmations détaillées avec des surfaces et des esquisses de plan masse.

Ces pistes de transformation des sites devront être accompagnées d'un volet financier et prendre ainsi en compte les préféaisibilités économiques et bilans financiers propres à chacune des PARTIES, selon les interventions projetées. Les parties devront échanger sur des premiers objectifs de charge foncière permettant d'assurer la viabilité du projet.

- Les PARTIES présenteront cette étude de faisabilité au plus tard fin août 2023 lors d'un comité de pilotage (cf. ARTICLE 8) dédié rassemblant les trois Parties.

Dès lors que l'étude est présentée et que et que les Parties sont d'accord sur ces conclusions, la phase 2 est automatiquement enclenchée.

A défaut de la réalisation de cette condition, les Parties conviennent de se rencontrer afin d'envisager les modifications à apporter aux différents scénarii et les suites à donner au présent Protocole. Si aucun accord n'est trouvé dans un délai de 3 mois à compter du défaut de réalisation de la condition, le Protocole est caduc et les Parties seront déliées de tout engagement à ce titre sans indemnité de part ni d'autre.

- Après validation des projets urbains par le comité de pilotage, les modifications nécessaires du PLU à la réalisation des scénarii seront intégrés aux futurs documents d'urbanisme qui s'appliqueront.

### **3.2 Phase 2 – Etudes préalables à la réalisation, définition de la charge foncière et du cadre contractuel**

- Les études suivantes seront réalisées pour aboutir à la sélection d'un scénario :
  - **Etudes Urbaines :**
    - Pilote : LINKCITY
    - Objectifs : production de scénarii d'aménagement des sites intégrant notamment les éléments suivants :
      - Synthèse des réseaux et estimation des impacts du projet urbain (renforcement, dévoiement), plans de principe des réseaux en phases transitoire et définitive

- Note synthèse quant à la stratégie à mettre en œuvre en termes de production de chaleur qui prend en compte la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur et la production d'énergies renouvelables
  - Note relative au montage (y compris les modalités de gestion envisagées)
  - Etat du nombre de Logements Locatifs Sociaux pendant le déroulé du projet ainsi que le nombre de logements produits par type ( LLS, BRS, libres et totaux).
  - Carnet de phasage et planning prévisionnel des opérations tenant compte de ou des montages opérationnels envisagés  
Calendrier prévisionnel : rendu T4 2023
- Sur la base des scénarii définis dans la Phase 1 et du complément d'étude réalisé en Phase 2, les Parties devront s'accorder sur :
    - un programme définitif,
    - un budget global,
    - des montants de charges foncières,
    - un délai de réalisation
    - un montage et une Documentation Contractuels.

La durée prévisionnelle de réalisation des missions décrites ci-dessus est de 6 mois à compter de l'enclenchement de la Phase 2.

Une fois ces différentes missions réalisées, LINKCITY remettra au BAILLEUR et à la COMMUNE un rapport de synthèse de la Phase 2 présentant le programme, le budget, le calendrier et le montage contractuel envisagé. Un comité de pilotage rassemblant l'ensemble des Parties sera organisé en vue de présenter les éléments du rapport.

Dans les soixante (60) jours, le BAILLEUR et la COMMUNE confirmeront à LINKCITY, par tous moyens, leur accord commun sur le rapport de synthèse.

La réception de cet accord commun enclenchera automatiquement la Phase 3 telle que définie ci-dessous.

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR et la COMMUNE ne valideraient pas le rapport de synthèse ou souhaiteraient des compléments d'information, les Parties conviennent de se rencontrer à l'initiative de la partie la plus diligente afin de déterminer les suites à donner au présent Protocole.

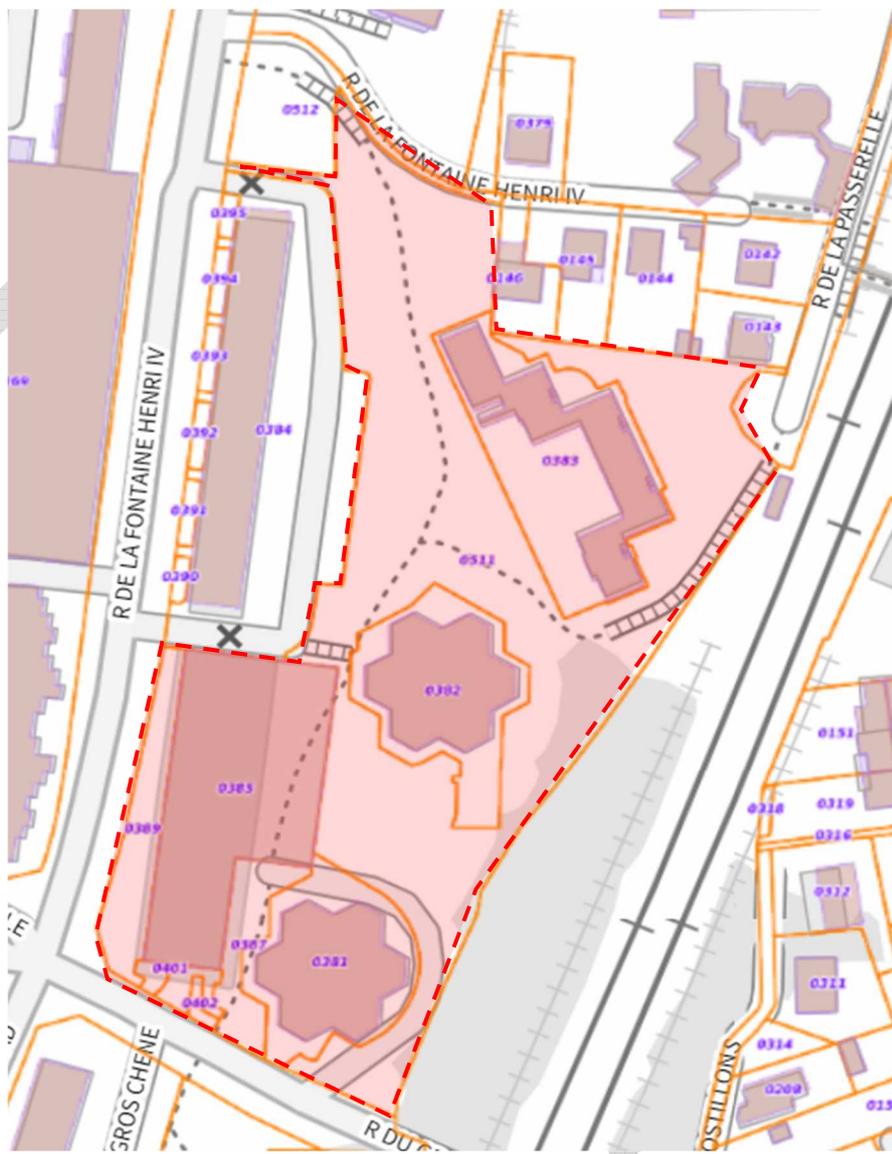
Le défaut d'accord entre les Parties dans un délai de trois (3) mois à compter de la saisine entraîne la caducité du présent Protocole, déliant les Parties de tout engagement à ce titre sans indemnité de part ni d'autre.

### **3.3 Phase 3 – NEGOCIATION ET SIGNATURE DE LA DOCUMENTATION CONTRACTUELLE**

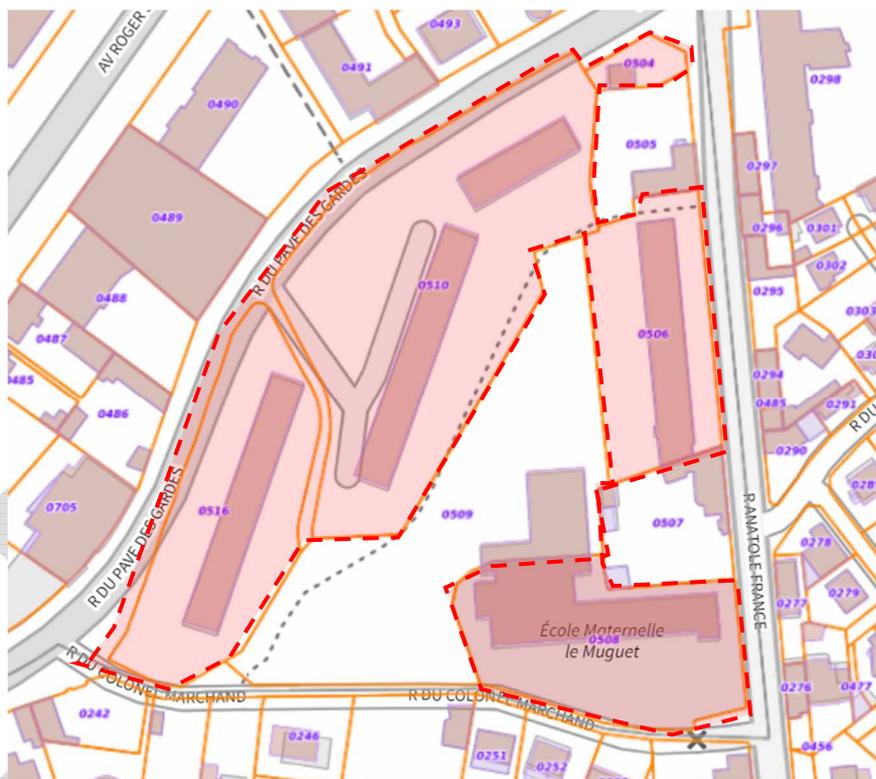
La Phase 3 consiste en la mise au point puis en la signature de la Documentation Contractuelle définie dans le rapport de synthèse remis à l'issue de la Phase 2. Elle contiendra à *minima* la signature de promesses de vente portant sur les biens du BAILLEUR et/ou de la COMMUNE dont les conditions seront définies entre les Parties dans le cadre de cette Phase 2.

## ARTICLE 4 – PERIMETRES DES ETUDES

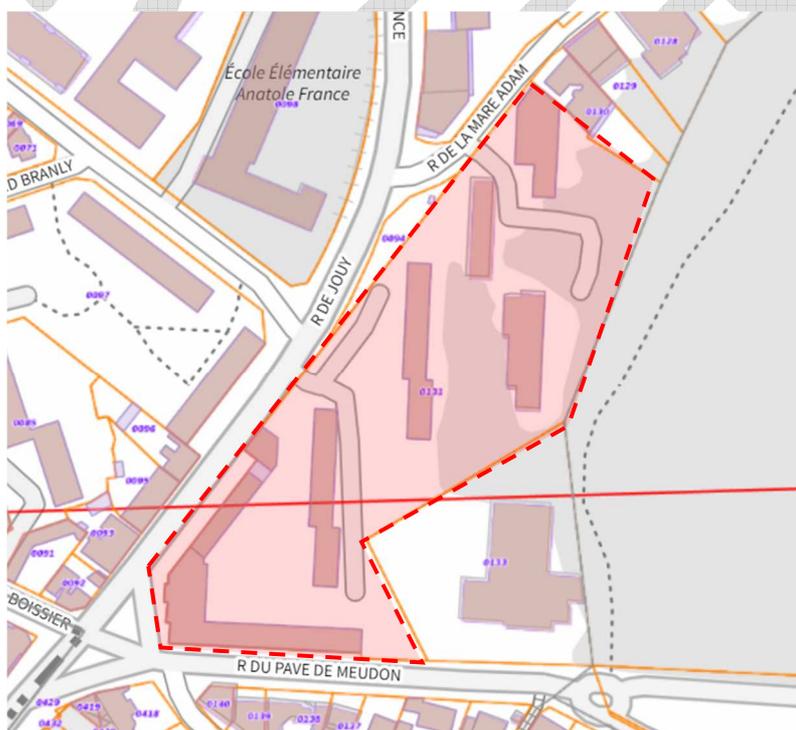
- Les PARTIES conviennent de mener les études listées ci-dessus au sein des périmètres définis ci-dessous (limites en rouge).
- Site « Gros Chêne- Doisu »



- Site « Pavé des Gardes »



- Site « rue de Jouy »



Les PARTIES pourront convenir, d'un commun accord, une extension de ces périmètres selon les opportunités urbaines ou foncières identifiées en cours d'études.

## **ARTICLE 5 – MODALITES DE DESIGNATION DES PRESTATAIRES**

Chaque partie identifiée comme pilote d'une étude, tel que défini à l'ARTICLE 3, est chargée de désigner les prestataires selon les outils juridiques dont il dispose et dans le cadre légal qui le concerne. Ainsi, la passation des marchés et contrats afférents lui incombent.

Pour la réalisation de l'étude urbaine, LINKCITY sollicitera la compétence d'un architecte urbaniste.

## **ARTICLE 6 – MISE A DISPOSITION ET PROPRIETE DES ETUDES**

Conformément au présent Protocole, les PARTIES conviennent que les rendus d'études réalisés par chacune d'entre elles dans le cadre de la préparation du Projet qui seraient nécessaires pour la réalisation des études de l'autre partie, seront mises gratuitement et autant que de besoin à sa disposition.

Cette mise à disposition n'aura pas d'incidence sur le droit de propriété intellectuelle attaché aux études.

La communication desdites études à des tiers ne pourra se faire qu'avec l'accord de la Partie à l'origine de l'étude et sans contrepartie financière d'aucune sorte.

## **ARTICLE 7 – FINANCEMENT DES ETUDES**

Chaque partie identifiée comme pilote d'une étude, tel que défini à l'ARTICLE 3, est chargée de financer la ou les études dont elle est pilote, sans possibilité de demande de compensation financière auprès d'une autre des PARTIES.

## **ARTICLE 8 – MODALITES D'ORGANISATION ENTRE LES PARTIES**

Les PARTIES conviennent d'organiser des :

- **Comités techniques** récurrents associant à minima un représentant opérationnel de chacune des Parties. Ces comités techniques permettront un suivi de l'avancement des différentes études programmées dans le présent protocole.
- **Comités de pilotage** associant à minima un représentant décisionnaire de chacune des PARTIES. Ces comités de pilotage permettront les prises d'arbitrages conjointes lors des principaux jalons opérationnels identifiés par les Parties.

## **ARTICLE 9 : MODIFICATION DU PROTOCOLE**

Toute modification apportée au présent Protocole devra faire l'objet d'un avenant conclu d'un commun accord par les Parties.

## **ARTICLE 10 – CONFIDENTIALITE**

Pour les besoins du Protocole, « Informations Confidentielles » désignent, toutes les informations et données de toute nature, notamment technique, scientifique, économique, financière, commerciale, comptable, tout plan, étude, prototype, matériel, audit, données expérimentales et de tests, dessins, représentations graphiques, spécifications, savoir-faire, expérience, logiciels et programmes, quels qu'en soient la forme, le support ou le moyen, incluant, sans limitation, les communications orales, écrites ou fixées sur un support quelconque, échangées entre les Parties et se rapportant directement ou indirectement au Projet à l'exception de celles expressément mentionnées comme non confidentielles par la Partie titulaire des informations.

Pendant la durée du Protocole et pendant 1 an après sa fin anticipée ou la survenance de son terme, aucune de PARTIES ne communiquera ou ne laissera divulguer à quelque personne que ce soit, hormis les membres de son personnel, dirigeants, mandataires sociaux, conseils juridique, fiscal et financiers, membres des organes décisionnaires compétents, ayant à connaître le projet qui sera défini, sans l'accord écrit préalable des PARTIES, les Informations Confidentielles et devra veiller à ce que son personnel, dirigeants, mandataires sociaux, conseils, membres des organes décisionnaires compétents ayant à connaître le projet respectent ces restrictions. Les Parties s'engagent à prendre toutes les mesures pour préserver la confidentialité du Projet et plus généralement des Informations Confidentielles.

Echappent à l'obligation de confidentialité les informations qui :

- deviennent de notoriété publique ; ou
- doivent être divulguées au sens de la loi ou de la réglementation applicable par les Parties ; ou
- sont obtenues de façon légitime auprès d'un tiers ; ou
- sont divulguées conformément à la loi applicable ou à une ordonnance rendue par un tribunal ou une autorité compétente (y compris et en particulier lorsqu'elles sont divulguées à un organisme compétent pour procéder à l'audit, la lutte contre le blanchiment d'argent, la lutte contre la fraude et les tâches connexes).

## **ARTICLE 11 – ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DU PROTOCOLE**

La durée du présent Protocole est de 12 mois à compter de la signature des présentes, renouvelable dans la limite d'une durée totale de trois ans. Chaque renouvellement se fera par échange de courriers exprès entre les PARTIES. Ces courriers exprimeront sans équivoque la volonté de renouveler les présentes et seront échangés entre les Parties par plis envoyés en recommandé avec accusé de réception avant le terme du présent protocole, au titre de sa durée initiale ou éventuellement déjà renouvelée.

L'absence d'envoi d'un tel courrier par les PARTIES, ou par l'une seule d'entre elles, dans les délais impartis vaudra refus tacite au renouvellement et, par conséquent, s'y opposera.

Le présent Protocole entrera en vigueur le jour de sa signature par les PARTIES et expirera de plein droit le jour de la survenance du plus proche des évènements suivants :

- (i) Défaut d'accord entre les Parties à l'issue de la Phase 1 ;
- (ii) Défaut d'accord entre les Parties à l'issue de la Phase 2 ;

- (iii) Défaut de signature de la Documentation Contractuelle à l'issue de la Phase 3 ;
- (iv) Signature de la Documentation Contractuelle ;
- (v) Et au plus tard à l'expiration du délai d'un an à compter de la signature de la présente Convention.

Les Parties conviennent du calendrier prévisionnel suivant :

- Juillet 2023 : signature du protocole
- Juillet – Septembre 2023 : Phase 1
- 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 : Phase 2
- 1<sup>er</sup> trimestre 2024 : Phase 3

## **ARTICLE 12 – ETHIQUE**

Chaque partenaire déclare et garantit qu'il a pris connaissance de la politique éthique et conformité du groupe Bouygues, telle que celle-ci est exprimée dans le Code d'Ethique du Groupe Bouygues disponible sur le lien suivant :

[https://www.bouygues.com/wp-content/uploads/2021/03/2021-code-ethique\\_groupe-bouygues\\_francais-1.pdf](https://www.bouygues.com/wp-content/uploads/2021/03/2021-code-ethique_groupe-bouygues_francais-1.pdf)

En relation avec le présent contrat, chaque partenaire s'engage à respecter les principes contenus dans la Documentation Ethique et Conformité, étant cependant convenu que :

- a. sous réserve des stipulations du paragraphe b. ci-dessous, si un partenaire dispose de règles en matière d'éthique et conformité contenant des principes équivalents à ceux contenus dans la Documentation Ethique et Conformité, celui-ci s'engage à respecter ses propres règles en la matière ;
- b. si un partenaire dispose de règles en matière d'éthique et conformité contenant des principes non équivalents à ceux contenus dans la Documentation Ethique et Conformité, chacune des parties appliquera les principes les plus stricts.

Chaque partie déclare et garantit à l'autre partie :

- Qu'en relation avec le présent contrat ni elle-même, ni (à sa meilleure connaissance) aucun de ses administrateurs, dirigeants ou salariés ne s'est engagé ou ne s'engagera à aucun moment dans une quelconque pratique ou conduite qui constituerait une infraction au titre des lois et règlements applicables en matière d'anti-corruption et de trafic d'influence, des lois et règlements contre le blanchiment d'argent et des lois et règlements en matière de concurrence.
- Que ni elle-même ni (à sa meilleure connaissance) aucun de ses actionnaires, mandataires sociaux ou dirigeants ne figure sur l'une des listes d'exclusion ou de sanctions publiées par certaines autorités nationales (telles que la direction générale du Trésor, l'Office of Foreign Assets Control du US Treasury Department, le Trésor britannique, le US State Department, le Foreign and Commonwealth Office britannique) ou internationales (notamment les Nations Unies, la Banque Mondiale, l'Union Européenne ou Interpol). Il s'engage à informer immédiatement l'autre partie de toute inscription sur une telle liste la concernant ou concernant l'un de ses actionnaires, mandataires sociaux ou dirigeants.

- Qu'elle fera ses meilleurs efforts pour que les personnes avec qui elle contracte dans le cadre du présent contrat (y compris, notamment, ses sous-traitants, prestataires, fournisseurs et consultants) souscrivent par écrit à des engagements équivalents à ceux stipulés au présent article et respectent ces engagements.

Toute violation d'une des dispositions du présent article par une partie sera considérée comme un manquement grave au présent contrat donnant à l'autre partie le droit de résilier le contrat par simple notification écrite à la partie défaillante sans qu'aucune autre formalité ne soit requise pour donner effet à cette résiliation. La partie défaillante renonce à toute indemnisation au titre de ladite résiliation.

Les dispositions du présent paragraphe 3 sont sans préjudice des droits de recours de l'autre partie contre la partie défaillante au titre de ladite violation.

### **ARTICLE 13 – LITIGES**

Le présent Protocole est soumis au droit Français.

En cas de différends ou de difficultés rencontrés dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution du Protocole, les Parties s'engagent à mener des discussions de bonne foi et à mettre en œuvre leurs meilleurs efforts en vue d'un règlement amiable.

### **ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE**

Chaque Partie fait élection de domicile à l'adresse indiquée dans la comparution des Parties entête de la Convention.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

En 3 exemplaires originaux

**Pour la COMMUNE,**  
Monsieur Jean-Jacques GUILLET

**Pour le BAILLEUR,**  
Monsieur Damien  
VANOVERSHELDE

**Pour LINKCITY,**  
Monsieur Baptiste DUPONT