

Envoyé en préfecture le 13/05/2024

Reçu en préfecture le 13/05/2024

Publié le

ID : 091-219102860-20240430-DEL_2024_070-DE



CONVENTION PORTANT SUR LA GESTION ET LES CHARGES
AFFÉRENTES AUX FUTURS ESPACES AMÉNAGÉS À VOCATION PUBLIQUE
DU PARKING DU CENTRE COMMERCIAL GRIGNY 2

ENTRE

1/ L ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÎLE DE FRANCE

2/ LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU CENTRE COMMERCIAL BARBUSSE GRIGNY 2

ET

3/ LA VILLE DE GRIGNY

Entre :

1/ L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE (EPFIF),

Etablissement public national à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13/09/2006, dont le siège est situé au 4-14 rue Ferrus à Paris (75014), identifié au SIREN sous le numéro 495120008 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS ;

Représenté par Madame Joëlle BONEU, Directrice des ORCOD-IN, domiciliée es-qualité au siège dudit Etablissement, agissant en vertu de la délégation de signature qui lui a été consentie suivant décision n°2021-71 en date du 16 septembre 2021 par monsieur Gilles BOUVELOT, en sa qualité de Directeur Général de L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE,

Fonction à laquelle il a été nommé par arrêté Ministériel en date du 10 décembre 2015, ayant tous pouvoirs pour engager ledit Etablissement tant en vertu des dispositions de l'article 13 du décret du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France, modifié par le décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009.

Ci-après dénommé l'EPFIF ou « le Propriétaire »,

Le syndicat des copropriétaires du centre commercial Grigny II,

Représentée par CBRE PROPERTY MANAGEMENT, société par actions simplifiée au capital de 100 000 €, dont le siège social est sis 43, rue Paul Meurice à Paris (75020), identifiée sous le n° Siren 334 630 019, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, titulaire de la carte professionnelle « Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Transaction sur Immeuble et fonds de commerce » n° CPI 9301 2016 000 008 086 délivrée par la CCI de Paris Ile de France, garantie par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 -92919 La Défense Cedex pour des montants de 60.000.000 € pour la Gestion immobilière et 8.000.000 € pour le Syndic de copropriété, représentée par : Madame Julie VERJUX, Directrice Commerce dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé « Le syndicat des copropriétaires » ou le « Propriétaire »,

D'une première part

ET

La Ville de Grigny représentée par son Maire en exercice, Monsieur Philippe RIO, autorisé à signer la présente convention par décision municipale n° DEL-2020-0035 en date du 27 mai 2020, et domicilié en cette qualité en l'Hôtel de Ville, Route de Corbeil, à GRIGNY (91)

D'autre part,

Ci-après dénommée « la Ville » ou « le Bénéficiaire ».

Désignées ensemble « Les Parties »

Il a d'abord été rappelé en préambule que :

Le décret n°2016-1439 du 26 octobre 2016 a créé une ORCOD-IN sur le secteur de « Grigny 2 ». Ce décret a désigné l'établissement public foncier Ile-de-France (EPFIF) comme opérateur de cette ORCOD-IN. Dans ce cadre, l'EPFIF a notamment pour mission d'assurer le portage immobilier des lots qui feraient l'objet de mutation sur ce secteur, soit par usage du droit de préemption urbain renforcé, soit par voie amiable.

La stratégie globale d'intervention publique à GRIGNY II définie dans le cadre de la convention entre partenaires publics prévue à l'article L 741-1 du Code de la construction et de l'habitation, signée le 19 avril 2017 est fondée sur plusieurs volets :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (acquisition, travaux, portage de lots de copropriété),
- Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants,
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne,
- La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement,
- La mise en œuvre du ou des plans de sauvegarde.

L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est chargé de conduire cette opération au sens de l'article L. 321-1-1 du Code de l'urbanisme et peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° de l'article L. 741-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Dans le cadre de cette opération, l'Etablissement public foncier est propriétaire d'un ensemble de lots acquis à la société SIPAR (Plan en annexe 1) inclus dans la copropriété commerciale Barbusse. L'EPFIF est également co-proprétaire au sein de ce syndicat commercial.

La présente convention porte sur des lots de copropriétés et des parties communes de copropriété : à l'issue de l'acquisition totale de la copropriété, l'EPFIF deviendra mono propriétaire de la totalité des lots entraînant ainsi la disparition de la copropriété. Dès lors, la ville de Grigny et l'EPFIF devront avenanter cette convention afin d'inclure les modalités de déclassement notamment.

Par ailleurs, la démolition du centre commercial est envisagée en deux phases

- Phase 1 : démolition de la super structure du centre commercial, à horizon 2027/2028
- Phase 2 : démolition de la dalle pour mettre en œuvre la dalle, à horizon 2023/2031

A l'issue de cette première démolition, la convention pourra être avenantée pour inclure ces nouveaux espaces.

L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France et le syndicat de copropriétaires du centre commercial, n'ayant pas vocation à gérer des espaces publics, et dans l'objectif de transformer de manière transitoire les biens désignés en espace public au bénéfice des habitants de Grigny 2, ont convenu avec la Ville de Grigny de lui **confier temporairement la mise en œuvre d'aménagements, la gestion et l'ensemble des charges afférentes à l'entretien de cet espace aménagé (précisées dans le cadre de la présente convention)** dont l'emprise est définie sur le plan annexé à la présente, en ce compris les réseaux d'eaux pluviales, propriété du syndicat et affectés par le projet **(Cf Annexe 3)**

Cette convention temporaire prendra fin au plus tard dans le délai mentionné à l'article 8 de la présente convention et au plus tôt à la disparition ou désaffectation du centre commercial Henri Barbusse, objet de la présente convention dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Il a alors été décidé conventionnellement :

Article 1 : Désignation de l'objet de ladite convention

1.1.- Situation

La présente convention porte sur :

- **Les surfaces de stationnement compris dans le périmètre**
 - des les lots privatifs **10 016, 10017, 10 018**, appartenant à L'Établissement Public Foncier d'île de France (**cf Annexe 1**)
 - des parties communes du parking Barbusse attenantes aux lots ex SIPAR (**Cf Annexe 2**)
- **Les réseaux d'eau pluviale**, inclus dans ce périmètre délimité par les surfaces décrite ci-dessus, propriété du syndicat et affectés par le projet d'aménagement transitoire (**cf Annexe 3**)

La convention inclut l'ensemble des aménagements, notamment paysagers, équipements et mobiliers installés dans le cadre du projet visant à transformer de manière transitoire ces espaces en espaces publics au bénéfice des habitants de Grigny 2.

Les réseaux de transport d'eau potable et d'eau usée, qui traversent le périmètre, sont propriété de Grand Paris Sud et gérés par eux. De ce fait ils sont exclus du champ de cette convention, tout comme les réseaux d'éclairage, publics comme privés.

Le périmètre est identifié au terme du plan établi par le Cabinet de géomètre Expert M. MERCIER annexés à la présente convention (Annexe n°1. Pour les lots propriété de l'EPFIF) et du plan de l'aménagement (l'Annexe 2 pour les parties communes du parking Barbusse)

1.2.- Description

Un état des lieux non exhaustif sera dressé contradictoirement entre les parties, est annexé à la présente convention dès la prise en possession du bien.

Article 2 : Travaux d'amélioration ou d'aménagement

Le Bénéficiaire de la présente convention est autorisé à réaliser les travaux d'aménagement prévus dans le projet « la butte plantée » (**cf Annexe 4**) Tout autre aménagement ou travaux devront être validés en Assemblée générale.

En revanche, le bénéficiaire n'est en aucun cas autorisé à effectuer de constructions, de changements de distribution, de démolitions, ou de quelconques travaux de nature à percer ou fragiliser la dalle.

Si, pour les fins d'arrosage, le Bénéficiaire souhaite créer un point d'accès à l'eau, alors ce point ne pourra en aucun cas être raccordé au réseau privé d'eau potable du syndicat des copropriétaires et devra être raccordé au réseau d'eau public. La gestion de ce raccord, et toutes les charges afférentes, sera de la responsabilité du Bénéficiaire.

Article 3 : Gestion et charges objets de la convention

L'Établissement Public Foncier d'île de France et le Syndicat des copropriétaires confient la gestion et l'entretien des bien désignés à l'article 1, ainsi que l'ensemble des charges afférentes à la gestion et l'entretien de ces espaces, au profit du Bénéficiaire qui les acceptent, aux conditions

précisées par la présente convention.

La gestion et l'entretien incluent notamment :

- L'entretien et le nettoyage des espaces
- L'entretien, la réparation, le remplacement du mobilier
- L'entretien et l'arrosage des espace végétalisés
- L'entretien du réseau d'eau pluvial (nettoyage des drains) (cf Annexe 3, cerclé orange)
- La sécurité et la sureté des espaces

Les charges de copropriété relatives aux lots privatifs 10 016, 10 017 et 10 018 restent à la charge de l'EPFIF.

Ce transfert de gestion n'est pas translatif de propriété mais confie au Bénéficiaire la gestion de cet espace dédié à l'aménagement transitoire et des équipements afférents ainsi que les charges liées à son utilisation. Dès lors, de convention expresse, **L'Etablissement Public Foncier d'ile de France supportera la taxe foncière attachée à ces espaces.**

Article 4 : Obligation d'entretien, responsabilité

4.1.- Le Bénéficiaire s'engage, à ses frais exclusifs, à entretenir, et conserver les lots concernés, indiqués à l'article 1, dans un état d'entretien au moins équivalent à celui constaté lors de l'état des lieux annexé aux présentes, conformément aux stipulations de l'article 1.2. ci-avant.

Pour ce faire, les propriétaires concernés, **L'Etablissement Public Foncier d'Ile de France, et le Syndicat des copropriétaires**, autorisent le bénéficiaire à accéder à l'ensemble des zones qui lui permettent d'assurer l'ensemble de ses obligations.

Les propriétaires autorisent le bénéficiaire à réaliser les travaux d'entretien qu'il jugera nécessaires de mener pour maintenir en l'état les différents éléments objets de cette convention.

4.2.- Le propriétaire concerné déclare avoir transmis au bénéficiaire l'ensemble des informations relatives aux objets indiqués au sein de l'article 1, dont il dispose, pour lui permettre de connaître les lieux, les installations et leurs états de telle sorte qu'il soit en mesure d'assurer l'ensemble des obligations mises à sa charge par la présente convention. Le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle de cette situation et renonce à tout recours contre le propriétaire.

Tout élément nouveau qui viendrait à être identifié suite à la signature de la convention devra faire l'objet d'une communication au Bénéficiaire et le cas échéant d'un avenant à la présente convention permettant le transfert de gestion des éléments nouveaux au Bénéficiaire.

4.3.- Le Bénéficiaire, devenu gardien des lots 10016, 10017, 100018, et **les parties communes du parking Barbusse attenantes aux lots ex SIPAR (Cf Annexe 2)** ainsi que l'ensemble des équipements, aménagements, mobiliers afférents indiqués au sein de l'article 1, est responsable à l'égard des Propriétaires comme des tiers de tout fait imputable à l'utilisation qu'il en fera qui pourrait leur causer un préjudice.

En cas de recours contre le Propriétaire, le bénéficiaire sera tenu de le garantir.

Article 6 : Assurances

Pour toutes les interventions consécutives au transfert de gestion et de charges, le Bénéficiaire sera responsable de tous accidents et dommages de quelque nature que ce soit pouvant résulter de son activité ou de sa responsabilité de gestionnaire.

A ce titre, le Bénéficiaire devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour garantir sa

responsabilité civile ainsi que les dommages aux biens couvrant ainsi que les dommages qui lui sont transmises dans le cadre de la présente convention.

Article 7 : Conditions financières

Le présent transfert de gestion et de charges n'entraîne le versement d'aucune redevance par le Bénéficiaire aux Propriétaires.

Par ailleurs, aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne sera due par le Propriétaire au Bénéficiaire au titre de sa gestion.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans, à compter de son entrée en vigueur visée à l'article 12 des présentes. Une nouvelle convention pourra être établie à l'issue de ces 5 ans en cas de besoin.

La présente convention pourra également être résiliée à la demande de l'EPFIF, à tout moment pour les besoins du projet d'aménagement, et ce sans indemnité, par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis d'un mois.

La présente convention sera avenantée à l'acquisition du dernier lot de copropriété par l'EPFIF et la disparition du syndicat de copropriétés.

Article 9 : Avenant

Les Parties sont libres de conclure un avenant pour modifier la présente convention.

Article 10 : Publicité - Notification

La décision du Propriétaire de signer la présente convention ne fera pas l'objet d'une publication au fichier immobilier.

Article 11 : Litiges

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties rechercheront une solution amiable. A défaut, la partie la plus diligente pourra saisir le tribunal administratif compétent.

Article 12 : Entrée en vigueur

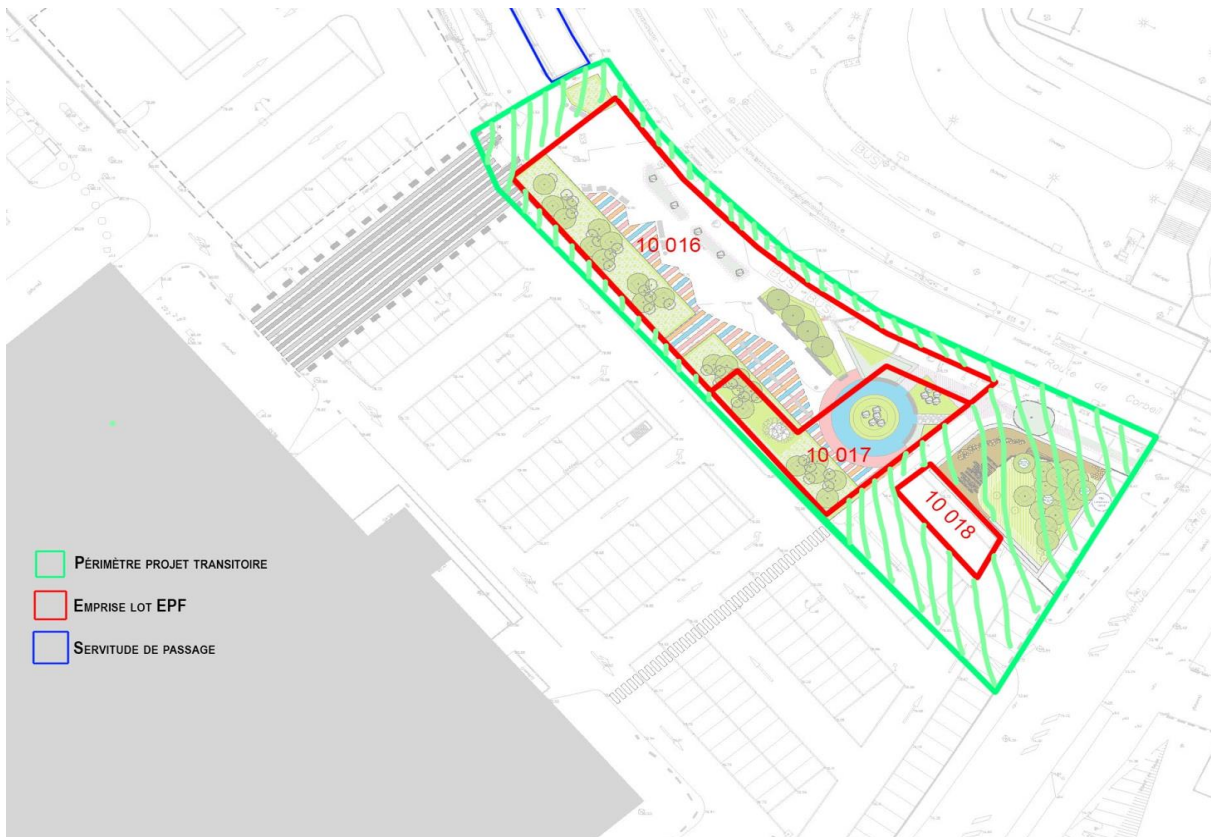
La présente convention, signée par les représentants des 2 parties, entrera en vigueur le .

Convention sur huit pages

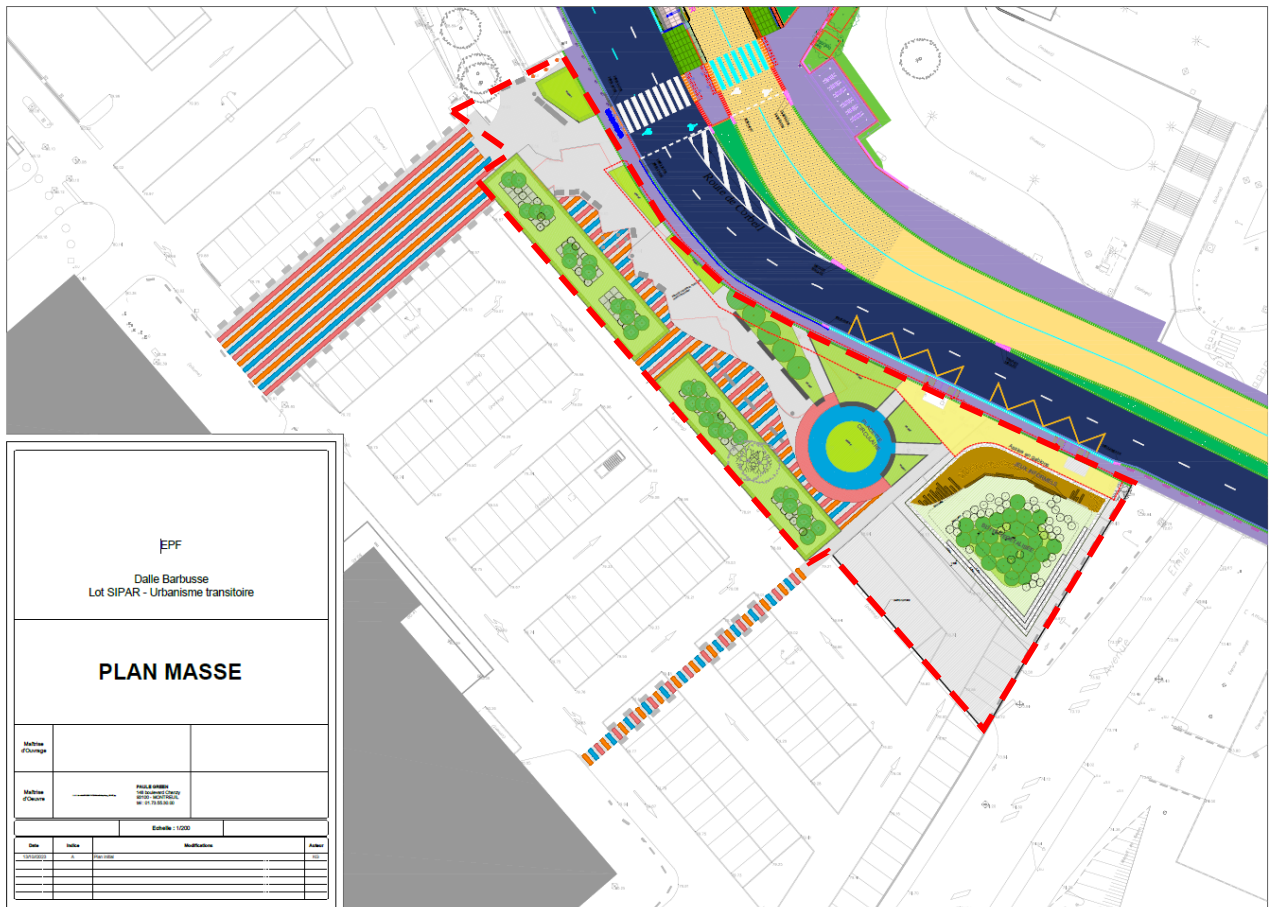
Fait à Grigny, le

en trois exemplaires.

Annexe 1

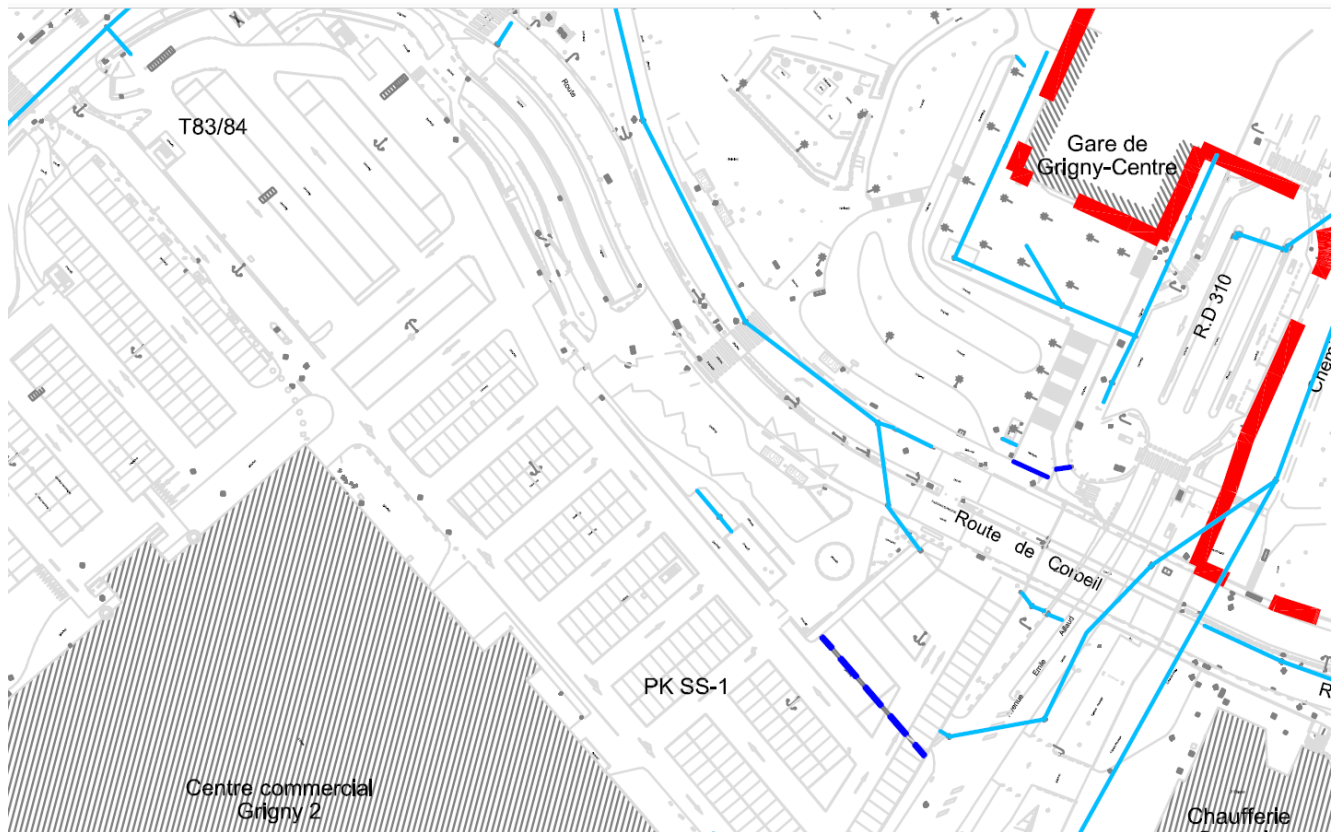


Annexe 2



Périmètre de projet concerné par la convention de gestion

Annexe 3



Annexe 4

GRIGNY - BUTTE PLANTÉE - URBANISME TRANSITOIRE PLAN MASSE



Envoyé en préfecture le 13/05/2024

Reçu en préfecture le 13/05/2024

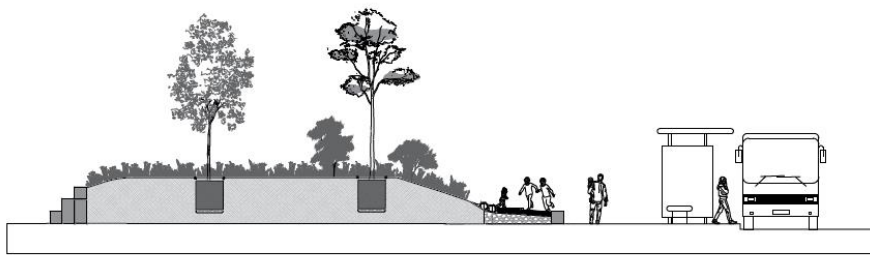
Publié le



ID : 091-219102860-20240430-DEL_2024_070-DE

GRIGNY - LOT SIPAR - URBANISME TRANSITOIRE
ETAT PROJÉTÉ - COUPE

COUPE Aménagement final



COUPE - Aménagement final

