

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE  
DES TERRAINS DÉPARTEMENTAUX DE L'AIRE DES VENTS  
A DUGNY**

**ENTRE :**

Le Département de la Seine-Saint-Denis, représenté par Monsieur Stéphane Troussel, Président du Conseil Départemental agissant au nom et pour le compte du Département et en vertu de la délibération n°2015-IV-14 en date du 2 avril 2015 lui donnant délégation permanente,

Ci-après dénommé « LE DÉPARTEMENT »,

**D'UNE PART,**

**ET :**

La Société de Livraison des Ouvrages Olympiques, représentée par ..... agissant au nom et pour le compte de Solidéo,

Ci-après dénommé « LE PRENEUR » ou « LA SOLIDEO »

Après consultation de la Direction Nationale des Interventions Domaniales en date du xxxxxxxx et et avis en date du xxxxxx (annexe n° xx)  
Après avis n° xxxxx en date du xxxxxx du contrôleur général économique et financier, (annexe n° xx)

**D'AUTRE PART,**

**PRÉAMBULE**

Dans le cadre de l'organisation des Jeux Olympiques et paralympiques de 2024, la Solidéo a été désignée maître d'ouvrage de l'aménagement de la ZAC du Cluster des Médias.

Le Cluster des Médias s'étendra sur 70 hectares, sur les communes de Dugny, Le Bourget et La Courneuve.

La Solidéo doit se rendre propriétaire du foncier inscrit dans le périmètre de la ZAC nécessaire à la réalisation de cette opération.

La programmation de la ZAC « Cluster des Médias », située sur le territoire des communes de Dugny, Le Bourget et La Courneuve, créée suivant arrêté préfectoral n° 2019-2030 en date du 29 juillet 2019, a pour objet de réaliser un quartier de ville mixte comprenant des logements, de l'activité, des commerces, des services et des équipements et répondre ainsi à un besoin du

territoire. Les programmes immobiliers à édifier sur ces terrains devront s'inscrire dans le programme global de constructions de cette ZAC, dans sa configuration (ou « Phase ») dite « Héritage ».

Pour les besoins des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, les immeubles réalisés à Dugny composeront le Village des Médias. Ils permettront l'accueil de journalistes et techniciens des médias venant du monde entier.

Les affectations des constructions de la ZAC seront, à terme, les suivantes :

- 90 000 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP) de logements, dont 20% de logements sociaux
- 1 000 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services
- 20 000 m<sup>2</sup> SDP d'activités économiques

La SOLIDEO a mis en place une gouvernance partenariale associant étroitement les collectivités locales (le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol, les communes de Dugny et du Bourget), l'Etat et Paris 2024, pour définir et conduire la mise en œuvre de la ZAC « Cluster des médias », et en particulier pour la conception et la réalisation de son programme de constructions.

La SOLIDEO, en sa qualité d'aménageur, a lancé le 2 octobre 2019 la commercialisation des terrains à bâtir et droits à construire constituant les secteurs « Plateau » et « Aire des Vents » de la ZAC « Cluster des médias ». Leur programmation prévisionnelle est la suivante :

- Secteur « Plateau » : environ 31 100 m<sup>2</sup> de SDP dont :
  - 29 200 m<sup>2</sup> de SDP de logements familiaux et d'une résidence gérée (dont 20 % de logements sociaux) ;
  - 900 m<sup>2</sup> de SDP de rez-de-chaussée actifs ;
  - 1000 m<sup>2</sup> SDP de commerces en rez-de-chaussée ;
- Secteur « Aire des Vents » : environ 62 200 m<sup>2</sup> de SDP dont :
  - 60 800 m<sup>2</sup> de SDP de logements familiaux et résidences gérées (dont 20 % de logements sociaux) ;
  - 800 m<sup>2</sup> de SDP de rez-de-chaussée actifs ;
  - 600 m<sup>2</sup> SDP de local ERP.

La phase de réversibilité se tiendra entre la fin septembre 2024 et le dernier trimestre 2025.

Dans le cadre de cette opération de travaux, la Solideo doit occuper temporairement deux emprises de foncier supplémentaires, objet de cette présente convention.

## **CECI EXPOSE, IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE I : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions de mise à disposition et d'occupation des lieux ci-dessous désignés. Cette convention est consentie à titre précaire et révocable.

### **ARTICLE II : DÉSIGNATION DES LIEUX**

1. Le terrain départemental est cadastré section G n°107, d'une superficie totale de 182 283 M2.

Cette parcelle fait partie du parc Départemental de l'Aire des Vents.

Le Département met à la disposition de la Solideo une surface d'environ 5 037 m<sup>2</sup>, permettant l'installation d'un chantier pour la création d'un fossé.

La Solideo déclare avoir une parfaite connaissance des lieux et les accepter en l'état.

2. Le terrain départemental est cadastré section G n°67 et G n°57, d'une superficie totale de 39 606 M2.

Ces parcelles sont situées sur le parking de la Luzernière.

Le Département met à la disposition de la Solideo une surface d'environ 11 440 m<sup>2</sup>, permettant l'installation d'une base-vie chantier, de bureaux et d'un espace de stockage de terre végétale.

La Solideo déclare avoir une parfaite connaissance des lieux et les accepter en l'état.

Le plan d'occupation des zones utilisées par la Solideo est annexé à la présente convention (annexe 1).

### **ARTICLE III : DURÉE**

La présente mise à disposition est consentie et acceptée à titre essentiellement précaire et révocable à compter de la date de sa notification au preneur.

Elle prendra fin à l'achèvement des travaux dès constat de la libération totale des terrains par un représentant du Département et au plus tard le 1er juillet 2024.

La Solideo communiquera un planning prévisionnel des travaux, sous huitaine, à compter de l'accord du Département pour démarrer les travaux. Ce planning pourra être mis à jour si besoin.

En cas de retard de chantier, la Solideo s'engage à prévenir le Département suffisamment tôt à l'avance pour éventuellement modifier les modalités de restitution des parcelles.

### **ARTICLE IV : REDEVANCE**

La présente convention est consentie à titre onéreux. Par dérogation à la délibération n°01-07 de la Commission Permanente relative aux redevances domaniales en date du 12 décembre 2019, et en raison du caractère d'intérêt général lié à la construction du Village des médias participant à la bonne tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de Paris 2024, elle est consentie et acceptée moyennant une indemnité d'occupation forfaitaire annuelle fixée à 100 000 €. Sur la dernière année d'occupation des terrains par la Solideo, le montant de la redevance sera calculée en fonction du *pro rata temporis* constaté en fonction de la date effective de libération des terrains. Elle est non assimilable à un loyer.

Le montant de cette redevance sera réglé entre les mains du Payeur départemental, à réception du titre de réception, qui sera émis annuellement à terme échu.

### **ARTICLE V : MODIFICATION DE LA CONVENTION**

La présente convention peut être modifiée à tout moment par avenant, après accord des parties.

Chaque demande de modification doit être sollicitée par lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y

faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les éventuels frais supplémentaires, engagés par le preneur, n'ouvriront droit à aucune indemnisation de la part du département.

## **ARTICLE VI : CESSIBILITÉ DES DROITS**

Les droits autorisés dans le cadre de la présente convention sont conclus par la Solideo, Etablissement Public national à caractère industriel et commercial, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de Paris, qui ne peut en céder ou sous-louer les droits qu'elle confère à un tiers, ni laisser la disposition des lieux à des personnes étrangères à la convention, qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Département de la Seine-Saint-Denis.

## **ARTICLE VII : CONDITIONS D'OCCUPATION**

Cette occupation est consentie à l'usage exclusif de la Solidéo et des entreprises mandatées par cette dernière.

La Solidéo s'engage à ce que les engins de chantier soient choisis de manière à réduire au maximum les bruits, vibrations, odeurs, fumées et poussières. Elle veillera à ce que toutes les mesures destinées à limiter la poussière et la détérioration des abords du chantier soient prises dans le respect de l'environnement.

Le chantier sera maintenu propre et libre de tout déchet tant à l'intérieur qu'aux abords immédiats de celui-ci.

Les travaux et les installations provisoires seront organisées de façon à ne pas gêner la progression des véhicules de secours.

## **ARTICLE VIII : MODALITÉS D'INSTALLATION**

Le chantier se déroulera selon les modalités prévisionnelles suivantes :

- Une équipe de 7h à 17h
- Les engins utilisés seront les engins de terrassement nécessaires au creusement du fossé.

Suivant les secteurs concernés, les interventions suivantes sont prévues.

Pour le fossé :

- Sécurisation emprises (barriérage / dispositif de sécurité)
- Terrassements (décapage terre végétale, mise en stock, déblais)
- Mise en œuvre d'un mur de soutènement type gabion
- Remise en place de la terre végétale
- Plantations (semis, arbustes, arbres)
- Remise en état et dépose des barrières

Pour le parking Luzernière :

- Sécurisation emprises (barriérage / dispositif de sécurité)
- Protection des arbres existants
- Mise en place base vie
- Création aire de stockage
- Repli, remise en état et dépose des barrières

Dans l'hypothèse où des modifications significatives devraient intervenir dans le déroulement du chantier, la Solidéo s'engage à avertir le Département lors des réunions de chantier.

## **ARTICLE IX : ÉTAT DES LIEUX**

A l'initiative de la Solidéo, un procès verbal de constat sera réalisé dans les 8 jours suivants la signature de la présente convention par les deux parties. Il fait office d'état des lieux d'entrée, car il énumère précisément l'ensemble des biens et équipements mis à disposition par le Département. Il est annexé à la présente convention (annexe 3).

## **ARTICLE X : RESTITUTION DES TERRAINS**

La Solidéo reconnaît avoir pris possession des terrains libres, propres et en bon état. Elle les accepte sans exception, ni réserve, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Département pour quelque motif que ce soit.

L'emprise d'occupation située parking de la Luzernière doit être restituée dans son état d'origine, totalement propre et non encombrée. Toutes dégradations, liées au chantier, constatées lors de l'état des lieux de sortie seront à la charge de la Solidéo. L'ensemble des remises en état feront l'objet d'un constat de bon achèvement dressé contradictoirement entre le Département et la Solidéo.

L'emprise située au nord de l'Aire des Vents qui accueillera le fossé haha subira les modifications suivantes :

- - décapage et mise en stock de la terre végétale ;
- - terrassement en déblais du fossé haha (y compris évacuation/remploi des déblais) ;
- - fourniture. et mise en oeuvre du mur gabion en limite du fossé haha ;
- - remise en place de la terre végétale et réalisation des plantations (semis, arbustes, arbres et accessoires de plantation).

## **ARTICLE XI : RÉSILIATION**

### **1- Le Département**

En cas de non-respect des engagements pris dans la convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par le Département après mise en demeure de la Solidéo effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet durant TRENTE jours.

Le Département pourra également mettre fin à la présente convention dans l'hypothèse où la Solidéo en viendrait à arrêter le chantier ou en cas de survenance de tout motif d'intérêt général.

La Solidéo prendra ses dispositions pour évacuer les lieux dans un délai de TRENTE jours à compter de la réception de la lettre recommandée adressée par le Département.

### **2- Le preneur**

La Solidéo aura la faculté de mettre fin à la présente convention sous réserve d'avoir notifié sa décision au Département par lettre recommandée avec accusé de réception au moins UN mois à l'avance.

## **Article XII : AUTRES ENGAGEMENTS DE LA SOLIDEO**

La Solidéo devra respecter le règlement intérieur des parcs départementaux.

Avec ses partenaires et ses sous-traitants, elle s'oblige à observer des pratiques respectueuses de l'environnement, en cohérence avec la démarche de développement durable menée par le Département. A cet effet, il est interdit de déverser quelque produit que ce soit, y compris des eaux de lavage souillées par des hydrocarbures ou des liants chimiques, dans le milieu naturel sous peine de poursuites. Les eaux seront recyclées dans le process ou évacuées.

Le preneur et ses tiers ne doivent pas couper ou élaguer d'arbres sans autorisation préalable du Département. Les remontées de couronnes et élagages doux de sécurité des arbres gênant la circulation des camions sont autorisés aux frais du preneur. Les arbres à proximité des passages de camions feront l'objet d'une protection soit en bois soit à l'aide de drains annelés.

Ils ne doivent pas stocker des matériaux ou du matériel de chantier en dehors des zones de chantier préalablement définies.

En cas de difficultés, retardant l'avancement du chantier, la Solidéo devra en informer le Département dans les plus brefs délais.

### **Article XIII : SÉCURITÉ - GARDIENNAGE**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du site. Il s'engage à mettre les moyens nécessaires pour garantir la sécurité sur le site. Le Département pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, dégradations ou détournements dont le preneur et/ou ses tiers pourraient être victime.

La Solidéo indique que les deux zones seront surveillées par un système de détection par éclairage et une présence humaine (maître chien).

Aucune indemnité ne pourra être demandée au Département en contrepartie d'un désordre subi par le preneur et/ou ses tiers.

Le preneur s'engage à porter à la connaissance du Département dans les meilleurs délais tout fait majeur en lien avec la sûreté et la sécurité du site, l'intégrité des équipements ou tout fait susceptible de porter préjudice aux droits du Département.

En cas d'occupation illégale des parcelles, le preneur s'engage à prévenir le Département et le commissariat dès qu'il en a connaissance. S'il constate un début d'occupation, il est autorisé à demander le recours à la force publique pour y mettre un terme.

Le panneau et les barrières de chantier en entrée du site devront être maintenus en permanence en bon état.

Afin de préserver la sécurité des usagers du parc, dans sa partie encore ouverte au public, les emprises du chantier seront totalement sécurisées par des clôtures de chantier fixes.

### **ARTICLE XIV : RESPONSABILITÉS – ASSURANCE**

La Solidéo demeure entièrement et seule responsable des dégâts, dommages et nuisances éventuelles, causés de son fait et/ou de celui des personnes physiques ou morales, dûment habilitées, agissant pour son compte.

A cette fin, la Solidéo doit souscrire un contrat auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, et pour une valeur suffisante, une police d'assurances garantissant les lieux mis à sa disposition contre les risques subvenant sur ce type de chantier, notamment les risques d'incendie, d'explosions de toute nature, d'attentats, d'éboulement, de vandalisme, etc...

Dès la notification de la présente convention, le preneur doit fournir au Département une copie de toutes les polices d'assurances souscrites en exécution des clauses ci-dessus.

La Solidéo fera son affaire personnelle de tous les litiges, de quelque nature qu'ils soient, pouvant survenir à l'occasion des travaux et/ou de la présence de ses agents et/ou entreprises intervenant pour son compte. La responsabilité du Département ne pouvant en aucun cas être recherchée à ce sujet.

Tout dommage causé au domaine public départemental du fait de la Solidéo, ses partenaires ou sous-traitants devra immédiatement être réparé par elle, sous peine de poursuite. La Solidéo garantit le Département contre tout acte aux fins d'indemnisation qui pourrait être engagé par des tiers ayant subi des dommages du fait des travaux.

#### **ARTICLE XV : LITIGES**

Les parties conviennent, en cas de litige portant sur l'interprétation ou sur l'exécution de la présente convention, d'épuiser toutes voies de règlement amiable avant de saisir le juge compétent.

#### **ARTICLE XVI : ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- SOLIDEO, 18 rue de Londres, 75009 Paris
- Le Département en l'Hôtel du Département, 3 Esplanade Jean Moulin à Bobigny.

#### **ANNEXES**

- Annexe 1: Macrophasage prévisionnel des travaux
- Annexe 2 : Plan d'emprises de la Convention d'occupation temporaire
- Annexe 3 : Procès-verbal de constat

Fait à BOBIGNY, le

Pour le Président du Conseil Départemental  
et par délégation

Le Directeur général adjoint des  
Services du Département

Laurent Dechandon

Société de Livraison des Ouvrages  
Olympiques (SOLIDEO)

Représentée par