



PREFECTURE
DE GIRONDE

26 JUIN 2019

Bureau du Courrier

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

COMMUNE / PROFIMOB, Château CANTELOUP.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

D'une part :

La Société PROFIMOB

- représentée par Monsieur Emmanuel KOT en qualité de Directeur Général,
- dont le siège social est situé 23, rue de l'ARCADE dans la commune de 75008 PARIS
- immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 331129171.

Ci-après dénommée le « **CONSTRUCTEUR** »

Et d'autre part :

La Commune de CARIGNAN DE BORDEAUX,

- Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la GIRONDE, dont l'adresse est à CARIGNAN-DE-BORDEAUX (33360), Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 213300999.
- dont le siège est situé à l'Hôtel de ville, 24 rue de Verdun à 33 360 CARIGNAN DE BORDEAUX
- représentée par Monsieur Frank MONTEIL, Maire, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 mai 2017, 28 juin 2017 et 20 septembre 2017.

Ci-après dénommée la « **COLLECTIVITÉ** »

Étant préalablement exposé que :

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la COLLECTIVITÉ est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement et de construction de 44 logements neufs, dénommée « château Canteloup » et sis à l'adresse suivante : 18 chemin de SONNEY à CARIGNAN DE BORDEAUX (33360) et route de Citon (VCn° 8) sur les parcelles référencées à l'article 2 ci-après.

Le projet concerne la construction de 44 logements neufs développant 3 350 m² de surface de plancher construits en lieu et place de la structure en béton d'une ancienne maison de retraite jamais exploitée, laquelle jouxte l'édifice ancien du château de Canteloup. Le château Canteloup dispose lui-même de pièces qui seront réaménagées.

Ces logements neufs sont destinés à être cédés, par une vente en l'état futur d'achèvement, par la société PROFIMOB au profit d'un bailleur social afin d'y exploiter des logements locatifs sociaux entrant dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU applicable aux collectivités publiques.

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

Article 1 – OBJET ET NATURE DE LA CONVENTION

En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageur(s) et le ou les CONSTRUCTEUR(s) peut (peuvent) conclure avec la Commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

En application de l'article susvisé et compte tenu des besoins en équipements publics induits par le projet, la COLLECTIVITÉ s'engage à réaliser les équipements publics nécessaires et d'en faire supporter le coût au CONSTRUCTEUR.

Par la présente convention, le CONSTRUCTEUR s'engage à participer au coût des équipements publics nécessités par son projet de construction.

La convention est passée sur le fondement de l'article L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme. Elle a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des équipements publics due par le CONSTRUCTEUR.

Article 2 – PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ENVISAGÉES PAR LE CONSTRUCTEUR.

Le CONSTRUCTEUR souhaite édifier ou faire édifier un programme de construction à usage d'habitat consistant en 69 logements dont 44 logements locatifs sociaux.

Le terrain d'assiette de ce projet est situé :

- au lieu-dit : château Canteloup ;
 - sur la parcelle cadastrée à la section AI sous le numéro 28 de : 4ha 28ca 77a (42 877 m²),
 - sise à l'adresse : 18 chemin de Sonney à CARIGNAN DE BORDEAUX (33360), et route de Citon (vc n°8),
- Le terrain est classé en zone U au PLU actuellement applicable.

Article 3 – PROGRAMME, COUT DES ÉQUIPEMENTS ET QUOTE PART DU CONSTRUCTEUR.

La COLLECTIVITÉ constate que le futur projet de construction est situé sur une parcelle qui n'offre pas

- une desserte adaptée et sécurisée pour les piétons et les cyclistes le long du chemin de Sonney et de la rue Beaugey,
- de liaison piétonne et cyclable sécurisée par le chemin Sonney permettant notamment aux enfants de se rendre au groupe scolaire et aux habitants de se rendre au centre commercial de la place Lartigotte, ou aux équipements publics.

En outre, pour faire face à l'afflux de population généré par le programme, la COLLECTIVITÉ doit augmenter la capacité de :

- ses équipements scolaires,
- ses équipements sportifs,
- ses salles associatives et ses services collectifs en Mairie,
- ses besoins en VRD pour desservir le projet du CONSTRUCTEUR.

La COLLECTIVITÉ s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Après déduction du FCTVA, la quote-part de la participation du CONSTRUCTEUR est fixée à 381 000 €.

	Montants estimatifs	HT	TTC	FCTVA	Coût final	Part du partenaire	Total en €
Aménagements urbains	Aménagement de la rue Beaugey, débouché et carrefour sur la RD, chemin piétonnier et cyclable vers le centre-ville	298 000	357 600	58 660	298 939	19 %	56 798
Equipements Publics Collectifs	Complexe sportif	865 000	1 038 000	170 273	867 726	6,80 %	59 005
	Groupe scolaire (restaurant scolaire, cuisine et salle de motricité, réfection des salles de classes de la maternelle)	1 540 000	1 848 000	303 145	1 544 854	6,80 %	105 050
	Aménagement de la Mairie	284 000	341 800	55 904	284 895	6,80 %	19 373
	Parking du Centre culturel l'Odysée	114 000	136 800	22 440	114 359	6,80 %	7 776
	Parking du rond-point du stade de Régeon	296 000	355 200	58 267	296 933	6,80 %	20 191
	Bibliothèque - Médiathèque	1 650 000	1 980 000	324 799	1 655 200	6,80 %	112 554
TOTAL en €							380 748
							Arrondi à 381 000

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement de l'avancée des études techniques et procédures pour leurs opérations respectives. Elles s'engagent à coopérer pour la mise au point des ajustements techniques qui pourraient survenir au fur et à mesure de la réalisation des études, procédures et travaux de leurs opérations respectives.

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 pas sont inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 4 : MAITRISE D'OUVRAGE.

La COLLECTIVITÉ assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser.

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle.

Article 5 : DÉLAI DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS.

La COLLECTIVITÉ assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser et s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements, selon l'échéancier de 72 mois à compter de la date la plus tardive du dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) pour les équipements relatifs :

- à l'aménagement de la Mairie pour la gestion des demandes des nouveaux habitants,
- au groupe scolaire pour les besoins éducatifs,
- au complexe sportif pour les besoins sportifs et ludiques.

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les deux parties s'engagent à rechercher ensemble la mise au point d'un avenant à la présente convention. Cet avenant aura pour but de permettre l'achèvement et la réalisation effective des équipements publics définis à l'article 3.

Si un accord ne pouvait être trouvé, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au CONSTRUCTEUR au prorata de sa participation, sans qu'aucune indemnité ne puisse être demandée et ne soit versée.

Article 6 : MONTANT, NATURE DE LA PARTICIPATION ET MODALITÉS DE PAIEMENT.

La contribution financière du CONSTRUCTEUR s'élève à 381 000 €.

Son versement s'effectuera, en une seule fois, à la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit 100 jours au plus tard après la date d'obtention du permis de construire,
- soit le jour de la signature de l'acte authentique d'achat de tout ou partie des biens.

Le versement fera l'objet d'un titre de recettes émis par la COLLECTIVITÉ et adressé au CONSTRUCTEUR. Le paiement devra intervenir dans un délai de 30 jours suivant la notification du titre de recettes.

Un décalage dans le temps pour la purge des recours se traduira par un report équivalent de la date de versement de la participation.

Passée la date d'échéance, toute somme due par le CONSTRUCTEUR au titre de la présente convention de participation, portera intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 7 : DURÉE DE LA CONVENTION.

La durée de la convention est fixée à 5 ans à compter de sa signature.

Cette durée pourra éventuellement, en cas de besoin, être prorogée par avenant.

Article 8 : PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

Les parcelles incluses dans le périmètre de la convention sont mentionnées à l'article 2 ci-avant.

Article 9 : EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA).

La durée d'exonération de la taxe locale d'aménagement est de 5 ans à compter de :

- l'affichage de la mention de la signature de la convention, ainsi que du lieu où le document peut être consulté en Mairie de CARRIGNAN DE BORDEAUX, d'une part;
- la publication de cette mention dans le et recueil des actes administratifs de la commune d'autre part.

Article 10 : CLAUSES RÉÉSOLUTOIRES.

La présente convention sera résolue de plein droit en cas de non obtention des différentes autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet urbain décrit à l'article 2, en l'occurrence un permis de construire purgé de tout recours des tiers et de retrait administratif.

Le CONSTRUCTEUR s'engage à procéder à l'affichage continu,

- pendant, au moins, deux mois de son autorisation d'urbanisme nécessaire au projet visé à l'article 2 ;
- de façon réglementaire ;
- sur le site du projet ;
- dans les sept (7) jours suivant son obtention ;

et à produire à la COLLECTIVITÉ, le procès-verbal d'huissier de constat de l'affichage le premier jour, puis un mois et un jour après, puis deux mois et deux jours après.

Article 11 : CONSÉQUENCE D'UNE RENONCIATION PAR LE CONSTRUCTEUR.

Si le CONSTRUCTEUR renonce par préemption de l' (des) autorisation(s), par retrait à la demande du pétitionnaire de celle(s)-ci ou toute autre manifestation, à son projet, les sommes exigibles au titre de l'article 6, correspondant aux travaux engagés, ne pourront faire l'objet d'une demande de reversement et seront définitivement acquises à la COLLECTIVITÉ.

Article 12 : MODIFICATION(S).

Toute modification à apporter à la présente convention doit faire l'objet d'avenants conclus selon les mêmes formalités que la présente convention.

Article 13 : MUTATION, TRANSFERT, DROITS RÉELS.

Dès lors que le(s) terrain(s) ci avant désigné(s) à l'article 2 de la présente convention et les constructions s'y trouvant seraient :

- pour tout ou partie vendus,
- ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers,

le CONSTRUCTEUR s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le CONSTRUCTEUR s'engage également à justifier de ces démarches auprès de la COLLECTIVITÉ.

Cette substitution ne pourra valablement s'opérer que pour autant que le CONSTRUCTEUR ait notifié à la COLLECTIVITÉ son intention, cette dernière disposant d'un délai de 6 mois (six mois) à compter de la réception de la notification par acte extrajudiciaire afin de faire connaître son accord ou son opposition au projet de substitution.

Une éventuelle opposition devant être dûment motivée et en cas d'absence de réponse de la part de la COLLECTIVITÉ dans ce délai, l'accord sera réputé acquis.

Devront être annexés à ladite notification un extrait Kbis et les statuts de la société se substituant.

Le présent CONSTRUCTEUR et son substitué feront alors leur affaire de leurs rapports financiers, les acomptes versés par le présent CONSTRUCTEUR restant acquis à la COLLECTIVITÉ et s'imputant sur les sommes dues par le substitué.

En cas de substitution, le CONSTRUCTEUR demeurera garant personnel et solidaire de l'exécution du contrat par le substitué et notamment des paiements des participations restant dues en application de la présente convention.

Article 14 : DISPOSITIONS AU TITRE DU FOND DE COMPENSATION DE LA TVA : FCTVA.

Selon l'article 256B modifié du Code Général des Impôts, les personnes morales de droit public ne sont pas assujetties à la TVA. En conséquence, les recettes perçues par les collectivités locales dans le cadre de leurs activités hors du champ de la taxe ne sont pas imputables à la TVA. Ces dispositions s'appliquent à la participation demandée dans le cadre de la présente convention.

En application de l'article L.1615 du code Général des collectivités territoriales, cette TVA non récupérée fait l'objet d'une compensation de l'Etat aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, le FCTVA, établi sur la base d'un taux forfaitaire de 16,404 % appliqué aux dépenses éligibles à ce titre.

Ce FCTVA vient en déduction du montant de la participation visé au tableau de l'article 3 et à l'article 6, de part la nature des dépenses envisagées.

Il est précisé que le montant du FCTVA dépend annuellement des dispositions de la loi de finances. Le taux appliqué est donc susceptible de changement, ce que reconnaissent les parties.

Article 15 : ENTRÉE EN VIGUEUR ET PUBLICITÉ DE LA PRÉSENTE CONVENTION.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial est exécutoire à compter de l'affichage en Mairie de CARIGNAN DE BORDEAUX et de la publication au recueil des actes administratifs de la Commune, de la mention de sa signature, ainsi que du lieu où le document peut être consulté.

Accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, elle est tenue à la disposition du public en Mairie, en application de l'article R. 332-25-1 du Code de l'urbanisme.

Il sera fait mention de la présente convention au registre des contributions d'urbanisme prévu à l'article L. 332-29 du code de l'urbanisme.

Article 16 : AUTRES CONTRIBUTIONS D'URBANISME APPLICABLES.

La présente convention n'exonère pas le CONSTRUCTEUR, ou les futurs pétitionnaires, dans le périmètre défini à l'article 2 des taxes et participations d'urbanisme exigibles par d'autres collectivités territoriales ou EPCI.

Article 17 : ÉLECTION DE DOMICILE - LITIGES.

Pour l'exécution des présentes et des suites, les deux parties font élections de domicile au domicile énoncé en tête des présentes.

Tout changement de domiciliation ne sera opposable à l'autre partie que quinze jours calendaires après réception d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception, et à défaut, il est expressément convenu que toute délivrance sera valablement faite si elle l'a été au domicile susvisé.

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de BORDEAUX.

Article 18 : ANNEXES.

- a) Délibérations du conseil municipal.
- b) Périmètre géographique du PUP.
- c) Attestation de dépôt de la demande de PC.
- d) Règlement de la zone au PLU.
- e) Zone cartographiée du PLU où est situé le périmètre géographique du PUP.

* *

*

Fait à CARIGNAN DE BORDEAUX, le 21 juin 2019.
En 3 exemplaires originaux.

Signatures :

Pour le CONSTRUCTEUR :

PROFIMOB S.A.S.

Monsieur Emmanuel KOT
Directeur Général de PROFIMOB
25 rue de l'Arcade
75008 PARIS

RCS Paris 331 129 171 (00053)

Tel: 01 53 30 86 90 / fax: 01 42 66 02

Pour la COLLECTIVITÉ

Monsieur Frank MONTEIL
Maire

