

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

05 JUIL. 2019

Bureau du Courrier

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
COMMUNE / IMCP 33 – 13 RUE AUGUSTIN DAUREAU**

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 IMCP 33

- représentée par Monsieur Christophe PETIT en qualité d'associé de la Société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été confiés par Monsieur Victor PETIT aux termes d'une délégation de pouvoirs dont une copie demeure annexée aux présentes,
- dont le siège social est situé 12 chemin de la Côte Rouge – 33360 LATRESNE
- Raison sociale : SARL
- Type de société : SARL au capital social de 150 000 €
- Identifiée au SIRET au numéro : 451 093 520
- Immatriculé au registre du commerce et des sociétés de : BORDEAUX

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 la délibération N° 2017-46 du Conseil municipal en date du 30 mai 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 logements et des commerces sise à l'adresse suivante : 13 rue Augustin Daureau à CARIGNAN DE BORDEAUX, sur les parcelles référencées à l'article 2 ci-après.

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 propriétaire(s) des terrains, le ou les aménageur(s) et le ou les CONSTRUCTEUR(s) peu(ven)t 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, pour une partie, 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 1 310 m² de surface de plancher décomposés en :

- un immeuble sur rue (R+1 + attique) comprenant :
 - 98 m² environ de surface de plancher à destination professionnelle,
 - 804 m² environ de surface de plancher à destination de logements ;
- un immeuble sur cour (R+1 + attique) comprenant :
 - 637 m² environ de surface de plancher à destination de logements ;
- soit 1 441 m² de plancher formant une surface de plancher administrative de 1 310 m².

Le terrain d'assiette de ce projet est situé :

- à l'adresse : 13 rue Augustin Daureau à CARIGNAN de BORDEAUX
- sur une partie de la parcelle cadastrée à la section AX sous le numéro 78p pour 1 929 m² des 2 529 m².

Le terrain est classé en zone UAc au PLU révisé, approuvé le 27 mars 2019.

Le plan de délimitation du programme, faisant l'objet du présent PUP, est joint en annexe.

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

La COLLECTIVITÉ constate que le futur projet de construction comporte 22 logements environ, soit un apport de population de 46 à 52 habitants (*sources : hypothèses haute et basse du rapport de présentation du dossier d'arrêt du PLU révisé*), auquel la collectivité doit faire face en proposant des équipements publics complémentaires.

Ainsi, la COLLECTIVITÉ doit augmenter la capacité de :

- ses équipements scolaires,
- ses équipements sportifs,
- ses services collectifs à la population,

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

		HT	TTC	FCTVA	Coût final	Part du partenaire	Total en €
Equipements Publics Collectifs	Complexe sportif	865 366	1 038 439	170 346	868 093	2,74 %	23 786
	Groupe scolaire (restaurant scolaire, cuisine et salle de motricité, réfection des salles de classes de la maternelle)	1 530 640	1 836 768	301 303	1 535 465	2,74 %	42 072
	Aménagement de la Mairie	284 883	341 860	56 079	285 781	2,74 %	7 830
	Parking du Centre culturel l'Odyssée	114 583	137 500	22 556	114 944	2,74 %	3 149
	Parking du rond-point du stade de Régeon	291 793	350 152	57 439	292 713	2,74 %	8 020
	Bibliothèque - Médiathèque	1 756 686	2 108 023	345 800	1 762 223	2,74 %	48 285
TOTAL en €							133 142
							Arrondi à 133 000

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement de l'avancée des études techniques et des 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 sont pas 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 communaux à réaliser.

Les parties s'engagent à s'informer mutuellement des avancées ou des 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 communaux à réaliser et s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements, selon l'échéancier de 60 mois à compter 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 notamment),
- 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 133 000 €.

Son versement s'effectuera, en une seule fois, au plus tard 100 jours après la date d'obtention du permis de construire et au vu d'un titre de recettes émis par la COLLECTIVITE 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 (en raison d'un recours gracieux ou contentieux) 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 joint en annexe à la présente convention et la désignation de la parcelle énoncée à l'article 2.
La parcelle incluse dans le périmètre de la convention est mentionnée à l'article 2 ci-avant.

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

La durée d'exonération de la taxe 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 CARIGNAN DE BORDEAUX, d'une part ;
- la publication de cette mention dans le recueil des actes administratifs de la Commune, d'autre part.

Article 10 : CLAUSES RÉSOLUTOIRES.

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 valant division, 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 et demi 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 péremption 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 liés aux équipements

spécifiques du projet, 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 conclu 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 K bis 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.

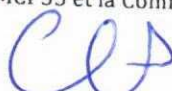
En application de l'article L.1615-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette TVA non récupérée fait l'objet d'une compensation de l'État aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, le FCTVA, établi sur la base d'un taux forfaitaire de 16,404 % 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 par la nature des dépenses envisagées.

Il est précisé que le montant du FCTVA dépend annuellement des dispositions de la Loi des 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 CARRIGNAN 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 à l'adresse respective énoncée en tête des présentes.

Tout changement de domiciliation ne sera opposable à l'autre partie que quinze jours calendaires après la 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) délibération du Conseil municipal,
- b) périmètre graphique du PUP,
- c) attestation de dépôt d'une demande de permis de construire,
- d) règlement de la zone au PLU,
- e) zone cartographiée du PLU où est situé le périmètre géographique du PUP,
- f) délégation de pouvoir de Monsieur Victor PETIT au profit de Monsieur Christophe PETIT

* *
*

Fait à CARIGNAN DE BORDEAUX, le 28 juin 2019.
En 3 exemplaires originaux.

Signatures :

Pour le CONSTRUCTEUR :
Monsieur Christophe PETIT
Associé dans la Société IMCP 33

IMCP 33 - CP2I

43, cours de l'intendance
33000 BORDEAUX
R.C.S. Bordeaux B 051 093 320

Pour la COLLECTIVITÉ :
Monsieur Frank MONTEIL,
Maire.

