

Convention de Projet Urbain Partenarial

Projet Saint Victoire

Commune de Saint Mitre les Remparts

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 :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par Monsieur le Président en exercice, Jean-Claude GAUDIN, en vertu de la délibération n°xxx en date du xxxx, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE, ci-après « La Métropole » ;

La Commune de Saint Mitre les Remparts, représentée par Madame le Maire, Béatrice ALIPHAT, en vertu de la délibération n°xxx en date du xxxx, domiciliée en cette qualité à l'hôtel de ville, 9 avenue Charles de Gaulle, 13920 Saint Mitre les Remparts, ci-après la « Commune » ou la « Ville »;

Et,

La Société Bouygues Immobilier,
Agence Maisons Individuelles Provence et Antenne Alpes du Sud et Nord Provence représentée par Monsieur Olivier GALLION, en qualité de Directeur des Opérations, ci-après « la société » ou « l'opérateur »

Préalablement, il est rappelé :

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les personnes publiques compétentes est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dénommée « Sainte victoire » ;

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 13/03/2017, la Ville a fait le choix de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), prenant la forme de schémas d'aménagement et précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le secteur Sainte-Victoire, situé à l'Est de la commune, au nord du plateau sportif fait l'objet d'une OAP.

Cette OAP se divise en 2 secteurs :

- un secteur à vocation résidentielle au sud-ouest, en contact avec le tissu urbain existant, dénommé « partie urbaine »
- et une zone naturelle dont l'intégrité doit être préservée au nord-est, dénommée « partie naturelle »

Les éléments programmatiques

Le secteur sud accueillera, la « partie urbaine » :

- Minimum 70 logements.
- Dont 30% de logements locatifs sociaux minimum.
- Une voie douce permettant aux écoliers de Jean Rostand de rejoindre rapidement et en sécurité le plateau sportif.

Le secteur nord accueillera :

Un cheminement doux jalonné permettant de relier le plateau sportif au chemin de la Fontaine du Loup, tout en profitant de la vue remarquable sur la zone agricole et les massifs.

Les principes de composition urbaine

- Pour la partie urbaine :
 - o La bâtisse existante et son jardin seront maintenus et intégrés au schéma de composition d'ensemble.
 - o Un masque boisé sera maintenu au sud entre les habitations existantes et le projet.
 - o Les hauteurs devront être mesurées (R+2 maximum). Au nord de la zone, au contact avec les propriétés bâties, la hauteur des constructions devra être limitée au R+1 pour garantir la continuité avec les habitations existantes.
 - o La densité résidentielle moyenne envisagée est de 30 logements/hectare.
- Pour la partie naturelle :
 - o Seuls les aménagements légers permettant de cheminer du plateau sportif jusqu'à la Fontaine du Loup et de valoriser la vue remarquable sont autorisés.
 - o L'intégrité du milieu naturel doit être préservée.

Pour la partie urbaine, le secteur sera desservi par l'impasse Sainte-Victoire qui doit être requalifiée et le réaménagement du carrefour donnant sur le boulevard Jean Jaurès est également à prévoir.

La Société BOUYGUES IMMOBILIER entend développer sur la partie urbaine un programme d'habitat d'environ 6 000 m² de surface de plancher comprenant 73 logements dont 23 logements locatifs sociaux.

Les équipements publics rendus nécessaires par l'opération seront financés dans le cadre d'un PUP.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix Marseille Provence. Toutefois, considérant que les équipements publics à réaliser sont majoritairement des équipements publics communaux, financés par la ville, ladite convention prévoira que les participations liées à la réalisation desdits équipements soient versées à la Commune.

Ceci exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est annexé (voir annexe 1) à la présente. Il recouvre les parcelles section AC numéro : 230, 231, 232 et 233.

Article 2 - Programme de construction

La Société Bouygues Immobilier souhaite réaliser un programme de construction composé de 73 logements dont 23 logements locatifs sociaux, ce qui représente environ 6 000 m² de surface de plancher.

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur :

- L'aménagement de l'impasse Sainte Victoire
- L'aménagement du carrefour « Impasse Sainte Victoire/Boulevard Jean Jaurès »
- La reprise et l'enfouissement des réseaux secs et humides.

La Métropole Aix Marseille Provence et la Commune de Saint Mitre s'engagent à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste, la maîtrise d'ouvrage et le coût prévisionnel sont précisés dans le tableau ci-après :

Descriptif des travaux	Maîtrise d'ouvrage COMMUNE	Maîtrise d'ouvrage METROPOLE
	Coût total prévisionnel € HT	Coût total prévisionnel € HT
- généralités	20 000,00	13 175,00
- travaux préparatoires	27 300,00	
- terrassements	9 229,00	
- voirie	98 070,00	
-Eau potable		
- Eclairage	25 795,00	
- Réseau ERDF	25 531,00	
- Réseau GRDF	1 025,00	
- Réseau télécommunication	17 095,00	
- Signalisation/protection (voirie)	13 140,00	
- Frais d'études	32 546,80	
TOTAL par maîtrise d'ouvrage	269 731,80	13 175,00
TOTAL GLOBAL	282 906,80	

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à 282 906,80 € HT.

Pour rappel, 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 peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 4 - Exonération de la Taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la Métropole
- et au siège de l'Hôtel de Ville de Saint Mitre les Remparts.

Article 5 - Montant de la participation due par l'opérateur

Le plan de financement annexé à la convention (voir annexe 2) précise le plan de financement du programme des équipements publics.

Les participations versées par l'opérateur seront exclusivement financières.

5-1 Définition du montant de la participation

La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions mentionné à l'article 2 et du programme des équipements publics (article 3), sachant que le nombre de logement existant bénéficiant des travaux d'équipement de la zone, en dehors du programme de construction porté par l'opérateur est de 7, la quote-part de l'opérateur est fixée à 90% du coût total des travaux. Ce qui représente un montant de **254 616,12 € HT**.

Dans le cas où des études complémentaires viendraient infirmer la solution de référence retenue par l'étude exploratoire d'ERDF rendant ainsi un renforcement supplémentaire du réseau électrique nécessaire, un avenant à la présente convention pourra être conclu afin d'intégrer la part communale du coût de cette extension à la participation de l'opérateur.

5-2 Révision du montant de la participation

Le montant de la participation numéraire pourra être revu (à la baisse ou à la hausse), par avenant, sur la base du coût définitif du programme des équipements publics dès lors que certaines prestations soient supprimées ou rajoutées avec l'accord de l'ensemble des parties.

Etant ici précisé que tout dépassement éventuel du coût prévisionnel resterait à la charge exclusive du Maître d'ouvrage compétent, sans qu'il soit possible de le réclamer, même partiellement, à la Société Bouygues immobilier.

De même si le montant définitif des travaux réalisés par les Maîtres d'ouvrages devait être inférieur au montant indiqué au présent article, le montant versé par la Société Bouygues Immobilier resterait acquis et ne pourrait être revu à la baisse.

Le taux, fixé à l'article 5.1, permettant de calculer le montant de la participation de l'opérateur ne sera quant à lui pas modifiable.

5-3 Réactualisation du montant de la participation

Il sera appliqué dès le 1/01/19 une réactualisation de cette participation sur la base de l'indice INSEE de la Construction (IC) en fonction du reste à devoir.

Cette réactualisation s'appliquera ensuite annuellement, à chaque 1^{er} janvier des années suivantes sur le restant dû par l'opérateur.

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que la Commune et la Métropole sont responsables de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de leur maîtrise d'ouvrage respective (cf tableau article 3).

La Commune et la Métropole s'engagent à démarrer les travaux en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération immobilière et au plus tard à la déclaration d'ouverture du chantier de l'opération immobilière.

Les parties s'obligent dès notification de la présente convention à organiser un comité technique, réunissant leurs représentants respectifs afin de pouvoir organiser :

- Le démarrage des travaux
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole et la Commune lanceront les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le comité technique et la présente convention.

Chaque partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- D'une part, pour ce qui concerne l'opérateur, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la Métropole et la commune, pour la réalisation des équipements publics.

Les parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tout acte ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la convention.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7-1 Paiements en numéraire

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier compétent, à savoir :

- pour le versement à la Commune : le Trésorier d'Istres
- pour le versement à la Métropole : le Trésorier de Marseille

7-2 Echancier de la perception des participations

Le montant de la participation sera versé à chaque Maître d'Ouvrage selon les modalités suivantes :

- o le premier versement équivalent à 50% de la participation, soit **127 308,06 € HT**, à la notification de la levée d'option des accords fonciers de l'opérateur.
Pour ce premier versement, l'opérateur effectuera
 - **un versement de 115 450,56 € HT à la Commune**
 - **un versement de 11 857,50 € HT à la Métropole**
- o le deuxième versement équivalent à 50 % de la participation, soit **127 308,06 € HT**, 12 mois après la déclaration d'ouverture du chantier.
Ce deuxième versement sera versé en intégralité à la Commune.

7-3 Garantie bancaire

L'aménageur s'engage à souscrire une caution auprès d'un organisme bancaire de son choix pour le montant correspondant à 50% du montant de sa participation aux travaux publics tel que fixé à l'article 5 de la présente convention et ce à compter de la levée des conditions suspensives visées à l'article 8 (ci-dessous) pour la durée de validité de la présente convention.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, la Métropole s'engage à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'opérateur.

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la délibération du conseil métropolitain approuvant la présente convention ;
- Purge de tout recours sur la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours ;
- Maîtrise avérée par l'opérateur du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'aménageur)

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les trois parties.

Article 9 - Restitution de la participation financière

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à la Société Bouygues Immobilier, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par les Collectivités au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 10 - Clause résolutoire

La convention pourra être résiliée à l'initiative de l'opérateur dans l'un des cas suivants :

- soit l'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- soit de retrait de l'autorisation d'urbanisme ou de recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;
- soit à défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la société Bouygues Immobilier pour quelque motif que ce soit.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par l'opérateur. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole et la Commune et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de justificatifs) seront alors restituées à l'opérateur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par l'opérateur à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations

En cas de transfert des permis de construire relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini à l'article 2, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 12 - Avenant

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 13 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole Aix Marseille Provence et, au siège de la mairie de Saint Mitre les Remparts.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole et de la Mairie de Saint Mitre les Remparts.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur aux différents Maîtres d'ouvrage et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 14 - Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

Article 15- Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Adressée au siège social ou au domicile de la partie concernée, tel qu'il figure en tête de la convention.

La Métropole et la Commune s'obligent à se transmettre les notifications reçues par l'opérateur dès réception.

Article 16 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

- annexe 1 : périmètre d'application de la présente convention
- annexe 2 : plan de financement

Fait à XXXXXX.

Le XXXXXX.

En XX exemplaires originaux.

Signatures

Pour la Société Bouygues immobilier

Monsieur Olivier GALLION

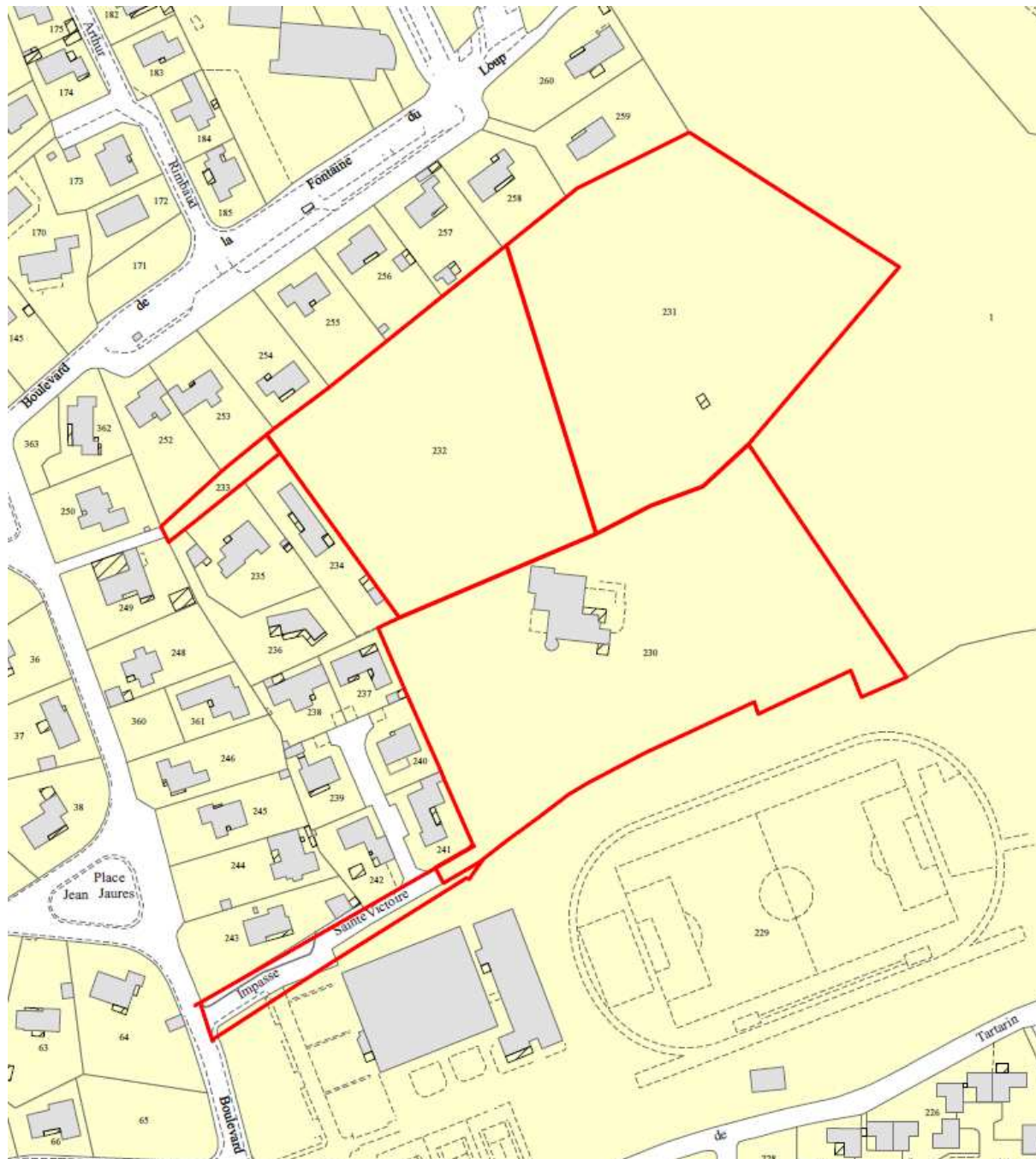
Pour la Métropole

Monsieur Jean-Claude GAUDIN
Le Président de la Métropole

Pour la Commune

Madame Béatrice ALIPHAT
Le Maire de Saint Mitre les Remparts

ANNEXE 1 - Périmètre de la convention de PUP



ANNEXE 2 - Plan de financement du programme des équipements publics

Descriptif des travaux	Cout prévisionnel € HT	Part commune € HT	Part métropole € HT	Part opérateur € HT
généralités	20 000	2 000,00		18 000,00
travaux préparatoires	27 300	2 730,00		24 570,00
terrassements	9 226	922,90		8 306,10
voirie	98 070	9 807,00		88 263,00
Eau potable	13 175		1 317,50	11 857,50
Eclairage	25 795	2 576,50		23 215,50
Réseau ERDF	25 531	2 553,00		22 977,90
Réseau GRDF	1 025	102,50		922,50
Réseau télécommunication	17 095	1709,50		15 385,50
Signalisation/protection (voirie)	13 140	1 314,00		11 826,00
Frais d'étude MOE	32 546,8	3 254,68		29 292,12
TOTAL HT	282 906,80	26 973,18	1 317,50	254 616,12