



Développement du secteur de Bressieux à BASSENS Convention de projet

GRAND CHAMBERY

DIRECTION DE L'URBANISME ET DU DEVELOPPEMENT LOCAL

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 32 - grandchambery.fr -  @GrandChambery - cmag-agglo.fr

Entre

La Communauté d'agglomération Grand Chambéry, domiciliée 106 allée des Blachères - CS 82618 - 73000 Chambéry, représentée par son Président ou son représentant, dûment habilité par délibération n ° du Conseil communautaire du 22 octobre 2020 devenue exécutoire le

d'une part,

Et

La commune de Bassens, domiciliée Ferme de Bressieux – 297 route de la Ferme – 73000 Bassens, représentée par son Maire ou son représentant, dûment habilité par délibération n ° du Conseil municipal du devenue exécutoire le

d'autre part,

Il est convenu ce qui suit

Préambule

Plusieurs promoteurs projettent la réalisation de différentes opérations sur le secteur de Bressieux, pour un potentiel d'environ 260 logements.

Ces projets nécessitent la réalisation d'équipements publics dont le financement conduit à la mise en place d'un périmètre de zone de projet urbain partenarial. La Communauté d'agglomération étant compétente en urbanisme, elle est compétente en signature de projet urbain partenarial.

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les engagements réciproques de la commune de Bassens et de la Communauté d'agglomération, ainsi que les modalités de mise en œuvre de la zone de projet urbain partenarial associé au développement du secteur de Bressieux.

Sommaire

1.	ELEMENTS DESCRIPTIFS DU SECTEUR	5
1.1.	Descriptif du secteur	5
1.2.	Programme prévisionnel	5
1.3.	Mode de financement	6
1.3.1.	Projet Urbain Partenarial	6
1.3.2.	Taxe d'aménagement	6
2.	ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE BASSENS	6
3.	ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	6
4.	MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	7
4.1.	Maîtrise d'ouvrage des équipements publics	7
4.1.1.	Commune de Bassens	7
4.1.2.	Communauté d'agglomération	7
4.2.	Délai de réalisation	7
4.3.	Répartition des financements	8
4.3.1.	Projet Urbain Partenarial	8
4.3.2.	Taxe d'aménagement	8
4.4.	Bilan financier	8
4.4.1.	Projet Urbain Partenarial	8
4.4.2.	Taxe d'aménagement	9
4.5.	Perception et reversement des participations	9
4.5.1.	Projet Urbain Partenarial	9
4.5.2.	Taxe d'aménagement	9
5.	EVOLUTION DES ENGAGEMENTS FINANCIERS	10
5.1.	Bilan financier	10
5.1.1.	Actualisation du bilan financier	10
5.1.2.	Seuil de tolérance	10
5.2.	Cas des montages avec participations constructeurs / aménageurs	10
5.2.1.	Défaillance des constructeurs / aménageurs	10
5.2.2.	Insuffisance des participations des constructeurs / aménageurs	10
5.2.3.	Modification du programme des équipements publics	10

5.3. Cas de la taxe d'aménagement	11
6. MODIFICATION DE LA CONVENTION DE PROJET	11
7. RESILIATION DE LA CONVENTION DE PROJET	11
8. LITIGES	11

1. Eléments descriptifs du secteur

1.1. Descriptif du secteur

Différentes opérations immobilières indépendantes sont projetées dans le secteur de la mairie de Bassens, sur environ 5,5 hectares pour un total d'environ 20 000 m² de surface de plancher représentant environ 260 logements :

- Secteur 1 : 18 logements réalisés par GROUPE PELLETIER,
- Secteur 2 : 34 logements réalisés par OPAC de la Savoie,
- Secteur 3 : 43 logements réalisés par ARMANET ET PELLISSIER PROMOTION et OPAC de la Savoie,
- Secteur 4 : 150 logements réalisés par CIS PROMOTION,
- Secteur 5 : 18 logements réalisés par SAVOISIENNE HABITAT.



1.2. Programme prévisionnel

Les besoins des futurs occupants sur ce secteur impliquent pour la commune de Bassens et pour la Communauté d'agglomération :

- de créer un groupe scolaire permettant d'augmenter la capacité d'accueil d'enfants,
- de réaliser une aire de jeux,
- de réaliser la voie nouvelle dite « Route de la Ferme », assurant la desserte de futurs tènements et de la mairie de Bassens,
- après accord à intervenir au niveau de la communauté d'agglomération sur les modalités d'exercice de la compétence pluviale, de réaliser un bassin de rétention assurant la gestion pluviale du bassin versant dont le dimensionnement tient compte des futures urbanisations.

1.3. Mode de financement

1.3.1. Projet Urbain Partenarial

Pour les secteurs 2 à 5 décrits à l'article 1.1, les promoteurs, compte tenu de la nécessité des équipements publics à réaliser pour leurs projets de construction, acceptent de contribuer financièrement à la réalisation des équipements décrits ci-dessus, dans les conditions prévues par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme, et ce en plus de la réalisation et du financement de leurs équipements propres au sens de l'article L.332-15 du même code.

Parallèlement à la première convention de PUP et à la présente convention, la Communauté d'agglomération a approuvé un périmètre de PUP élargi pour la réalisation des équipements publics décrits ci-dessus, sur les secteurs 2 à 5 décrits à l'article 1.1.

1.3.2. Taxe d'aménagement

Sur le secteur 1 décrit à l'article 1.1, à savoir les parcelles AA6, AB8 et AB112, le régime de taxe d'aménagement part communale est maintenu.

2. Engagements de la commune de Bassens

La commune s'engage à transmettre sans délai à la Communauté d'agglomération les dossiers de demandes d'autorisation d'urbanisme déposés par les constructeurs, toute demande de recours sur les autorisations, les Déclarations d'Ouvertures de Chantier (DOC) et les Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), ainsi que les confirmations d'encaissement de la taxe d'aménagement part communale.

3. Engagements de la Communauté d'agglomération

La Communauté d'agglomération s'engage à mettre en œuvre les actions complémentaires suivantes en dehors du programme des équipements publics de l'opération.

Les opérations de construction de logements locatifs sociaux bénéficieront des aides déléguées par l'Etat, dans la limite des autorisations d'engagement disponibles.

Toute demande de subvention pour la construction de logements locatifs sociaux auprès de la Communauté d'agglomération, au titre de son budget propre dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », sera étudiée selon les modalités en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande, dans la limite des autorisations d'engagement.

Au moment de la signature de la présente convention, le dispositif applicable est celui défini par la délibération du 18/12/2019 et les priorités de financement sont les suivantes :

- Opérations situées sur les communes en rattrapage au sens de la loi SRU,
- Opérations intervenant en reconstitution de l'offre d'un programme de renouvellement urbain,
- Au cas par cas, opérations situées sur les autres communes soumises à la loi SRU,
- Opération d'habitat adapté pour promouvoir une sédentarisation et une intégration par le logement des familles de la communauté des gens du voyage.

La Communauté d'agglomération s'engage à délivrer les agréments correspondant aux objectifs de mixité sociale définis par la commune.

Toute demande de subvention pour la construction de logements en accession abordable auprès de la Communauté d'agglomération, au titre de son budget propre dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », sera étudiée selon les modalités en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande, dans la limite des autorisations d'engagement.

La communauté d'agglomération et la commune s'engagent à réfléchir aux questions des mobilités en lien avec ces projets immobiliers.

4. Mise en œuvre du programme des équipements publics

4.1. Maîtrise d'ouvrage des équipements publics

4.1.1. Commune de Bassens

Les besoins des futurs occupants sur ce secteur impliquent pour la commune de Bassens la réalisation des équipements suivants :

- Un groupe scolaire permettant d'augmenter la capacité d'accueil d'enfants,
- Une aire de jeux,
- Une voie nouvelle dite « Route de la Ferme », assurant la desserte de futurs tènements et de la mairie de Bassens.

4.1.2. Communauté d'agglomération

Les besoins des futurs occupants sur ce secteur impliquent pour la Communauté d'agglomération la réalisation d'un bassin de rétention assurant la gestion pluviale du bassin versant dont le dimensionnement tient compte des futures urbanisations.

4.2. Délai de réalisation

La commune de Bassens et la Communauté d'agglomération s'engagent à achever les travaux qui leur incombent, selon l'échéancier prévisionnel suivant :

- Réalisation de la voie nouvelle dite « Route de la Ferme » sous forme de voie de chantier revêtue jusqu'au droit du futur accès de l'opération CIS PROMOTION : avant le démarrage des travaux de l'opération CIS PROMOTION,
- Achèvement de la voie nouvelle dite « Route de la Ferme » : pour l'achèvement de l'opération CIS PROMOTION,

- Reste des équipements publics : dans le délai d'exonération de la taxe d'aménagement du premier PUP signé au sein du périmètre de PUP élargi.

4.3. Répartition des financements

4.3.1. Projet Urbain Partenarial

Pour les secteurs 2 à 5 décrits à l'article 1.1, la Communauté d'agglomération a approuvé un périmètre de PUP élargi pour la réalisation des équipements publics décrits dans la présente convention.

La commune de Bassens et la Communauté d'agglomération assurent le financement des équipements publics relevant de leur compétence, pour la part qui n'est pas appelée à être prise en charge par les différentes opérations au sein du périmètre de PUP élargi.

4.3.2. Taxe d'aménagement

Sur le secteur 1, la commune de Bassens perçoit le produit de la taxe d'aménagement (TA) applicable, à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé les dispositions du Code de l'Urbanisme, particulièrement son article L.331-1 qui implique que le produit de taxe d'aménagement revient à celui qui finance l'aménagement et d'autre part, du principe général du droit relatif à l'enrichissement sans cause applicable, même sans texte, à la matière des travaux publics.

Selon l'article L-331-2 du Code de l'Urbanisme : « ...tout ou partie de la taxe perçue par la commune peut être reversée à l'établissement public de coopération intercommunale ou aux groupements de collectivités dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de leurs compétences, dans les conditions prévues par délibérations concordantes du conseil municipal et de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités ».

4.4. Bilan financier

4.4.1. Projet Urbain Partenarial

EQUIPEMENTS	COMPETENCE	MONTANT TOTAL H.T.	PART IMPUTABLE PROMOTEURS		PART IMPUTABLE COLLECTIVITES	
			TAUX	MONTANT H.T.	TAUX	MONTANT H.T.
ROUTE DE LA FERME	VILLE	510 000 €	42,0%	214 200 €	58,0%	295 800 €
AIRE DE JEUX	VILLE	70 000 €	50,0%	35 000 €	50,0%	35 000 €
GROUPE SCOLAIRE	VILLE	8 000 000 €	8,0%	640 000 €	92,0%	7 360 000 €
BASSIN RETENTION	AGGLO	754 000 €	10,7%	80 678 €	89,3%	673 322 €
TOTAL		9 334 000 €		969 878 €		8 364 122 €

Le montant du programme des équipements publics de compétence communale (études et travaux) s'élève à 8 580 000 € H.T. et se décompose comme suit :

- Route de la Ferme : 510 000 € HT, dont 42,0% à charge des opérations au sein du périmètre de PUP élargi, soit un reste à charge pour la collectivité de 295 800 € HT,

- Aire de jeux : 70 000 € HT, dont 50,0% à charge des opérations au sein du périmètre de PUP élargi, soit un reste à charge pour la collectivité de 35 000 € HT,
- Groupe scolaire : 8 000 000 € HT, dont 8,0% à charge des opérations au sein du périmètre de PUP élargi, soit un reste à charge pour la collectivité de 7 360 000 € HT.

Le montant du programme des équipements publics de compétence communautaire (études et travaux) s'élève à 754 000 € HT et se décompose comme suit :

- Bassin de rétention : 754 000 € HT, dont 10,7% à charge des opérations au sein du périmètre de PUP élargi, soit un reste à charge pour la collectivité 673 322 € HT.

Les parts imputables pour chaque équipement public selon les différentes opérations au sein du périmètre de PUP élargi sont détaillées dans l'annexe 1.

4.4.2. Taxe d'aménagement

EQUIPEMENTS	COMPETENCE	MONTANT TOTAL H.T.	Opération GROUPE PELLETIER	
			TAUX	MONTANT H.T.
BASSIN RETENTION	AGGLO	754 000 €	0,8%	6 032 €

La part de l'équipement communautaire à charge de l'opération s'élève à 6 032 €, perçue par la commune via le produit de la taxe d'aménagement communale.

4.5. Perception et reversement des participations

4.5.1. Projet Urbain Partenarial

La Communauté d'agglomération émettra des titres de recettes et percevra directement les participations afférentes, selon les modalités précisées dans les différentes conventions de PUP signées au sein du périmètre de PUP élargi.

A chaque titre encaissé par la Communauté d'agglomération, la commune de Bassens émettra un titre de recettes à l'encontre de la Communauté d'Agglomération.

Le montant du titre de recettes émis par la commune de Bassens sera celui du montant du titre encaissé par la Communauté d'agglomération pondéré de la clé de répartition définie pour chaque PUP. L'application de cette clé de répartition permet à la commune de Bassens de récupérer la part de la participation ciblée au financement des équipements publics communaux.

La clé de répartition pour chaque PUP est définie dans l'annexe 1.

4.5.2. Taxe d'aménagement

Suite à l'encaissement du titre de perception de la taxe d'aménagement par la commune de Bassens, la Communauté d'agglomération émettra un titre de recettes à l'encontre de la commune de Bassens du montant défini à l'article 4.4.2.

Si la perception de la taxe d'aménagement est fractionnée, le montant du titre de recettes établi par la Communauté d'agglomération à l'encontre de la commune de Bassens sera fractionné dans les mêmes proportions.

5. Evolution des engagements financiers

5.1. Bilan financier

5.1.1. Actualisation du bilan financier

Selon les modalités précisées dans les différentes conventions de PUP signées au sein du périmètre de PUP élargi, l'actualisation du bilan financier ne pourra intervenir au-delà de l'édition du dernier titre de recette par PUP.

5.1.2. Seuil de tolérance

Selon les modalités précisées dans les différentes conventions de PUP signées au sein du périmètre de PUP élargi, les variations du montant global de la participation ne pourront entraîner (y compris indexation) une augmentation de plus de 5 % du montant initial de la participation totale due.

5.2. Cas des montages avec participations constructeurs / aménageurs

5.2.1. Défaillance des constructeurs / aménageurs

En cas de non-paiement par les constructeurs et aménageurs de la contribution financière due par ces derniers au titre des différentes conventions de PUP signées au sein du périmètre de PUP élargi, la Communauté d'agglomération appuyée par la commune de Bassens s'engage à diligenter toute action pour procéder au recouvrement de celle-ci. A défaut, les parties à la présente convention devront assumer ce déficit en application de la clé de répartition définie pour l'opération concernée dans l'annexe 1.

5.2.2. Insuffisance des participations des constructeurs / aménageurs

Dans le cas, où les participations acquittées par constructeurs et aménageurs au titre au titre des différentes conventions de PUP signées au sein du périmètre de PUP élargi seraient inférieures à celles initialement prévues, la différence entre les recettes prévisionnelles et celles acquittées sera prise en charge par les parties à la présente convention en application de la clé de répartition définie pour l'opération concernée dans l'annexe 1.

5.2.3. Modification du programme des équipements publics

En cas de non réalisation de tout ou partie du programme des équipements publics pouvant éventuellement donner lieu à une action en répétition de la part des aménageurs et constructeurs s'étant acquittés d'une participation financière au titre des différentes conventions de PUP signées au sein du périmètre de PUP élargi, les parties s'engagent à reverser les participations indues.

Si l'équipement non réalisé est de compétence communale, la Communauté d'agglomération émettra un titre de recettes à l'encontre de la commune de Bassens du montant de la participation perçue indûment.

5.3. Cas de la taxe d'aménagement

Sur le secteur 1 décrit à l'article 1.1 sous régime de taxe d'aménagement, si l'équipement non réalisé est de compétence communautaire, la commune de Bassens émettra un titre de recettes à l'encontre de la Communauté d'agglomération du montant de la part de la taxe d'aménagement perçue indûment.

6. Modification de la convention de projet

Toute modification de la présente convention pourra faire l'objet d'avenants conclus selon les mêmes formalités en particulier en cas de modification significative de l'opération.

7. Résiliation de la convention de projet

En cas de manquement grave ou répété par l'une des parties aux engagements réciproques inscrits dans la présente convention de projet, l'une ou l'autre des parties pourra solliciter la résiliation de la convention aux torts de celle-ci, à charge pour elle de réparer les dommages subis par l'autre partie, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

8. Litiges

Tous litiges auxquels pourrait donner lieu l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à, le

Pour la Communauté d'agglomération,

Pour la commune de Bassens,

Annexes :

- 1 : Bilan financier prévisionnel du programme des équipements publics