



PUP Bressieux CIS Promotion à Bassens Avenant n°1 à la convention de projet urbain partenarial

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 CHAMBERY, 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 17 mars 2022 devenue exécutoire le

d'une part,

Et

La société ARBOR&SENS, dont le siège social est à CHAMBERY (73000) - 116 Quai Charles Roissard, représentée par Madame Bérengère SERVAT, en qualité de Directrice Générale de la société CIS PROMOTION, agissant elle-même en sa qualité de Gérant de la société ARBOR&SENS, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale constitutive de ladite société en date du 14 janvier 2022,

d'autre part,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La société ARBOR&SENS est en cours d'acquisition des parcelles B 386/1795/2277/2497 sur la commune de Bassens, d'une contenance cadastrale de 22 700 m², en zone UGd au PLUi HD. Sur ce tènement, la société ARBOR&SENS projette de réaliser un ensemble immobilier résidentiel d'environ 11 000 m² de surface de plancher, représentant 150 logements dont 97 en accession libre et 53 en locatif social.

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,
- de réaliser un bassin de rétention assurant la gestion pluviale du bassin versant dont le dimensionnement tient compte des futures urbanisations.

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

Une partie des équipements publics étant réalisée pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans l'opération, la société ARBOR&SENS a accepté de signer le présent avenant n°1 à la convention de projet urbain partenarial dont le périmètre d'application figure en ANNEXE 1.

Parallèlement à la signature de cette convention, la Communauté d'agglomération a recherché et obtenu l'accord de la commune de Bassens sur la réalisation de ces équipements publics dans le cadre d'une convention de projet.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Objet de la convention – Présentation des engagements des parties

La Communauté d'agglomération, ainsi que la commune de Bassens via une convention de projet, compte tenu de la nécessité pour les futurs habitants et usagers de l'opération des équipements publics prévus dans le secteur, acceptent de programmer la réalisation de ces équipements dans les conditions décrites par la présente convention.

La société ARBOR&SENS, compte tenu de la nécessité des équipements publics à réaliser pour le projet de construction décrit en préambule, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements décrits à l'article 3 de la présente convention, dans les conditions prévues par les articles L.332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme et par la présente convention, et ce en plus de la réalisation et du financement de ses équipements propres au sens de l'article L.332-15 du même code.

ARTICLE 2. Périmètre de la convention

Le périmètre de la convention de projet urbain partenarial est délimité en ANNEXE 1.

ARTICLE 3. Description des équipements publics à réaliser – Coût prévisionnel

Le détail des équipements publics à réaliser par la commune de Bassens et la Communauté d'agglomération, dont l'utilité excède les besoins de l'opération que projette la société ARBOR&SENS, se présente comme suit :

Equipements créés	Maître d'ouvrage	Coût prévisionnel H.T. des études et travaux
Création d'un groupe scolaire avec augmentation de la capacité totale d'accueil de la commune de 65 enfants	Commune de Bassens	8 000 000 €
Réalisation d'une aire de jeux	Commune de Bassens	70 000 €
Réalisation de la voie nouvelle dite « Route de la Ferme »	Commune de Bassens	510 000 €
Réalisation d'un bassin de rétention	Communauté d'agglomération	754 000 €
TOTAL HT		9 334 000 €

Un périmètre de PUP élargi ayant été approuvé en parallèle de la présente convention pour la réalisation des équipements publics décrits ci-dessus, d'autres conventions de PUP ont vocation à être signées pour des opérations d'aménagement sur tout ou partie des parcelles AB119 et AB120 (ex AB21), AB126 (ex AB22 partielle), B2497, B1795, B386, B2277, B2301, B2299, développant environ 18 100 m² de surface de plancher, représentant environ 246 logements.

ARTICLE 4. Délai de réalisation des équipements publics

Aux termes de la convention de projet intervenue entre la Communauté d'agglomération et la commune de Bassens, chacune d'elles s'engage à achever les travaux qui lui incombent, tels que prévus à l'article 3 de la présente convention, 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 de la société ARBOR&SENS : avant le démarrage des travaux de l'opération de la société ARBOR&SENS,
- Achèvement de la voie nouvelle dite « Route de la Ferme » : pour l'achèvement de l'opération de la société ARBOR&SENS,
- Reste des équipements publics : dans le délai d'exonération de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 5. Montant de la participation

La société ARBOR&SENS accepte de financer sous certaines conditions exposées ci-après, une partie du programme des équipements publics, dans les proportions suivantes :

- Création d'un groupe scolaire unique : 4,9% soit 392 000 € HT,
- Réalisation d'une aire de jeux : 35,4% soit 24 780 € HT,
- Réalisation de la voie nouvelle dite « Route de la Ferme » : 42,0% soit 214 200 € HT,
- Réalisation d'un bassin de rétention : 6,5% soit 49 010 € HT.

La société ARBOR&SENS convient que les pourcentages de calcul de sa participation reflètent bien le niveau d'utilité que les équipements représentent pour l'opération et les futurs habitants et occupants du programme de construction.

La participation financière de la société ARBOR&SENS s'élève ainsi à 679 990 € HT (six cent soixante-dix-neuf mille neuf cent quatre-vingt-dix).

Pour mémoire et conformément aux stipulations du présent article, la participation pour la réalisation des réseaux d'eaux usées nécessaires à l'opération ne fait pas partie de la contribution financière prévue au titre de la présente convention de projet urbain partenarial. Elle sera perçue au titre de la participation pour le financement de l'assainissement collectif telle que prévue par les articles L. 1331-1-1 et L. 1331-1-7 du code de la santé publique directement auprès des différents constructeurs.

ARTICLE 6. Modalités de révision de la participation

a. Révision

Les montants des participations par équipement public pourront être individuellement revus :

- Si le coût réel est supérieur au montant prévisionnel décrit à l'article 3, la société ARBOR&SENS supportera la différence, au prorata du coût des équipements dont elle a la charge tel que défini ci-dessus,
- Si le coût réel est inférieur au montant prévisionnel décrit à l'article 3, la société ARBOR&SENS se verra reverser la différence, au prorata du coût des équipements dont elle a la charge tel que défini ci-dessus.

b. Indexation

Les montants de travaux visés à l'article 3, sur la base desquels sera calculée la participation définitive de la société ARBOR&SENS, seront indexés sur les indices :

- BT01 pour les équipements de superstructure (groupe scolaire),
- TP01 pour les équipements d'infrastructure (aire de jeux, voie nouvelle, bassin de rétention).

La formule d'indexation du montant des travaux est la suivante pour chaque équipement public:

$$P = P_o \times \left(\frac{I_{01}}{I_{01_o}} \right)$$

Avec :

- P = Montant de travaux actualisé ou définitif,
- P_o = Montant de travaux prévisionnel établi lors de la convention de projet,
- I₀₁ = Dernière valeur connue de l'indice TP01 ou BT01,
- I_{01_o} = Valeur de l'indice TP01_o ou BT01_o indiquée dans le présent article de la convention de projet.

Les indices BT01 et TP01 sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/series/103173847>.

Les indices de référence retenus pour l'établissement de la présente convention sont :

- TP01_o : 108,8,
- BT01_o : 112.

L'indexation sera calculée le jour de l'émission du dernier titre de recette.

c. Seuil de tolérance

Les variations du montant global de la participation ne pourront entrainer (y compris indexation) une augmentation de plus de 5 % du montant initial de la participation totale due.

ARTICLE 7. Modalités de versement de la participation

Les versements seront faits à la Communauté d'agglomération. La commune de Bassens éditera un titre de recettes accompagné des justificatifs à la Communauté d'agglomération pour le reversement de la participation pour le compte des travaux de compétence communale.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement de produits locaux, la société ARBOR&SENS s'engage à procéder au paiement de sa participation dans les conditions suivantes :

- Purge de tout recours de la première autorisation d'urbanisme du programme de construction : 30 % du montant global de la participation,
- Dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) du programme de construction : 35 % du montant global de la participation,
- Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) du programme de construction : 35 % du montant global de la participation.

ARTICLE 8. Modification des programmes de constructions et des équipements publics

Dans l'hypothèse d'une variation du nombre de logements au-delà de 5% et sous réserve que les règles d'urbanisme le permettent, un avenant à la présente sera à discuter préalablement au dépôt de toute autorisation d'urbanisme pour fixer notamment les modalités de participation.

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 10 de la présente convention, en cas d'abandon ou de non-exécution pour quelle que cause que ce soit de tout ou partie du projet d'aménagement et de construction objet de la présente convention, la société ARBOR&SENS versera les participations afférentes aux études et travaux déjà engagés avant cette décision et supportera les conséquences liées à l'éventuelle résiliation des marchés passés en vue de la réalisation des équipements.

Si des équipements publics définis à l'article 3 ne sont pas réalisés du fait des maîtres d'ouvrage, les sommes représentatives de leur coût et prises en charge par la société ARBOR&SENS seront restituées à cette dernière, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les autorités compétentes.

ARTICLE 9. Entrée en vigueur de la convention

La présente convention prend effet après sa signature par la Communauté d'agglomération. La signature interviendra après l'entrée en vigueur de la délibération qui approuvera la présente convention et une fois la formalité prévue par le premier alinéa de l'article R332-25-2 du code de l'urbanisme réalisée.

ARTICLE 10. Avenants et transferts

Toute modification éventuelle des programmes des équipements publics ou de constructions et des montants prévus par l'article 3 devra faire l'objet d'avenants à la présente convention.

La société ARBOR&SENS, si elle entend transférer à un tiers sa qualité d'opérateur ou les autorisations d'urbanisme obtenues, s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué.

En cas de cession ou de transfert, il fera l'objet d'un accord préalable de la Communauté d'agglomération ainsi que d'un avenant à la présente convention.

La société ARBOR&SENS ne sera déliée de ses engagements envers la Communauté d'agglomération, et notamment de ses participations, qu'après la signature avec la Communauté d'agglomération d'un avenant de transfert de la présente convention.

A défaut d'avenant, la société ARBOR&SENS restera seule redevable du versement de la participation prévue par cette convention. Et à défaut de paiement de la participation, les collectivités pourront suspendre leurs engagements en matière de réalisation d'équipements.

ARTICLE 11. Exonération de la taxe d'aménagement

Les constructions édifiées dans le périmètre défini en ANNEXE 1 seront exonérées du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention.

ARTICLE 12. Litiges

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

ARTICLE 13. Annexes contractuelles

ANNEXE 1 : périmètre d'application de la convention de projet urbain partenarial

Fait à Chambéry, le

Pour la Communauté d'agglomération,

Pour la société ARBOR&SENS,