



VILLE DU PRADET

Accusé de réception en préfecture
083-218300986-20210329-21-DCM-DGS-035-DE
Date de télétransmission : 02/04/2021
Date de réception préfecture : 02/04/2021

Convention de Projet Urbain Partenarial

« La Bayette »

*Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43
de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion*

Préambule

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 Société COGEDIM PROVENCE, SNC au capital de 100 000 € immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro B 442 739 413, domiciliée en son établissement secondaire sis 11, rue Racine à Toulon (Var), représentée par son Directeur Général Adjoint, Monsieur Jean-François MAUREL, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ET

La Commune de LE PRADET, Collectivité Territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAR (83), dont l'adresse est à LE PRADET (83220), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218 300 986, représentée par Monsieur Hervé STASSINOS, son Maire en exercice ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée de son conseil municipal,

La présente convention de Projet Urbain Partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune du PRADET est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement dite de « La Bayette ». Le site de La Bayette est sis avenue Ganzin au Pradet, à moins de 1 km à l'Est du centre-ville, sur les parcelles cadastrées AX 144, AX 145, AX 368, AX 369, AX 370, AX 497 et AX 498, composant un ensemble de 18 690 m².

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

Article 1 – Programme des constructions

Le programme des constructions de l'opération d'aménagement de la Bayette est le suivant :

Phase 1 - Tranche ferme (parcelles AX 369, AX 370 et AX 498) :

Sur ce périmètre opérationnel de 14 714 m², réalisation d'une opération d'habitat mixte en collectif de 7 250 m² de surface de plancher comportant 123 logements environ, se répartissant entre 70 logements en accession à la propriété environ et 53 logements locatifs sociaux environ (dans le respect du PLU en vigueur et plus particulièrement de la servitude de mixité sociale n°4 qui frappe les parcelles AX 369 et AX 370 et qui impose que la part réservée au logement locatif social représente au moins 50% de la surface de plancher).

Phase 2 - Phase supplémentaire éventuelle (parcelles AX 144, AX 145, AX 368, AX 497) :

Sur la base d'une programmation respectant les règles du PLU, réalisation, sur ce périmètre de 5 976 m², d'une opération mixte comportant des logements et des locaux commerciaux, pour environ 3 600 m² de surface de plancher.

Article 2 – Programme des équipements publics

La Commune du PRADET, par délégation de maîtrise d'ouvrage du Département du Var pour ce qui concerne les travaux sur la RD 559, s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Aménagement d'un giratoire sur la RD 559 :
 - foncier 65 000,00 € TTC
 - travaux (estimation Département du Var) 360 000,00 € TTC
 - aménagements paysagers 100 000,00 € TTC
- Réaménagement du chemin de la Carraire : 150 000,00 € TTC
- Renforcement électrique : 80 000,00 € TTC
- COÛT TOTAL DES EQUIPEMENTS A REALISER 755 000,00 € TTC

Article 3 – Calendrier d'achèvement du programme des équipements publics

La Commune du PRADET s'engage à achever l'ensemble des travaux d'équipements prévus à l'article 2 **dans les 18 mois au plus tard** suivant la date de la DROC relative à la tranche ferme de travaux de l'opération.

Les parties sont convenues de se revoir dans les six(6) mois suivant la date de signature des présentes afin de convenir du calendrier de réalisation échelonné des différents travaux d'équipements visé à l'article 2 et de leurs dates d'achèvements respectifs dans le respect du délai maximal fixé ci-dessus.

Article 4 – Part du coût des équipements publics à la charge du projet

La part du coût des équipements publics rendus nécessaires par la réalisation du projet de construction (Phases 1 et 2) est répartie de la façon suivante :

- Les frais relatifs à l'aménagement d'un giratoire sur la RD 559 sont pris en charge à 75% au titre du P.U.P. en financement privé et 25% en financement public,
- Les frais relatifs au réaménagement du Chemin de la Carraire sont pris en charge à 75% au titre du P.U.P. en financement privé et 25% en financement public,
- Les frais relatifs au renforcement électrique du secteur sont pris en charge à 100% au titre du P.U.P. en financement privé.

4-1 Quote part du coût mis à la charge de la société COGEDIM PROVENCE

La Société COGEDIM PROVENCE s'engage à verser à la Commune du PRADET au titre de la présente convention uniquement, la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention, correspondant uniquement à la tranche ferme, soit la somme de **391 734 € (Cf. Annexe 1 : tableau de synthèse de répartition financière)**.

Comme indiqué ci-avant, cette fraction est fixée à :

- 75 % du coût de l'aménagement d'un giratoire sur la RD 559,
- 75 % du coût de réaménagement du chemin de la Carraire,
- 100% du coût du renforcement électrique.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société COGEDIM PROVENCE, pour un programme de constructions de 7 250 m² de surface de plancher, s'élève à 391 734 € se répartissant ainsi :

• Aménagement d'un giratoire sur la RD 559 :	263 105 €
• Réaménagement du chemin de la Carraire :	75 172 €
• Renforcement électrique :	53 456 €

Il est également ici précisé que dans l'hypothèse où les coûts estimatifs du programme des équipements publics mentionnés ci-dessus à l'article 2, se révélaient in fine inférieurs, la différence à proportion des contributions de la société COGEDIM PROVENCE lui sera remboursée dans les 30 jours suivant la date d'achèvement de l'ensemble des travaux du programme des équipements publics.

A contrario, la contribution financière de la société COGEDIM PROVENCE ne pourra excéder le montant de 391 734 € fixée aux présentes et ce même dans l'hypothèse où les coûts des travaux du programme des équipements publics se trouveraient in fine supérieurs aux estimations mentionnées ci-dessus à l'article 2 des présentes.

Article 5 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention (Cf. annexe 2).

Article 6 – Modalités de paiement de la participation PUP

Le fait générateur du versement par la Société COGEDIM PROVENCE à la Commune du PRADET de la participation financière au titre de la présente convention sera pour la phase 1 – tranche ferme ci-dessus, la date de la DROC déposée au titre de ladite phase de travaux.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société COGEDIM PROVENCE s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial mise à sa charge en 3 versements comme indiqué ci-après, savoir :

- 10% dans le mois suivant la date de dépôt de la DROC de la tranche ferme de travaux,
- 40% au 10^{ème} mois suivant la date du premier versement,
- 50% dans le mois suivant la délivrance par la Mairie du Pradet du certificat de non opposition à la conformité du projet de construction objet de la tranche ferme de travaux.

Article 7 – Taxes d'urbanisme

Les constructions situées dans le périmètre du PUP, au titre de l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme :

- Sont exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement pour une durée de dix(10) ans,
- Ne sont pas exonérées de la part départementale de la Taxe d'Aménagement ni des autres taxes en vigueur au moment de l'obtention des Permis de Construire.

Article 8 – Garanties contractuelles

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société COGEDIM PROVENCE, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 – Avenants

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 10 – Litiges

La présente convention est soumise au droit français.

En cas de différend, les signataires de la présente convention de Projet Urbain Partenarial s'engagent à rechercher un règlement à l'amiable de tout litige relatif à l'exécution ou à l'interprétation de celle-ci, en ce compris par l'intervention d'un tiers expert.

A défaut, les signataires de la présente convention de Projet Urbain Partenarial saisiront le Tribunal Administratif de Toulon.

Article 11 – Entrée en vigueur

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Fait à Le Pradet, le **5 JUIL, 2016**
En 2 exemplaires originaux.

Signatures

Pour la Société COGEDIM PROVENCE
Monsieur Jean-François MAUREL



Pour la Commune du PRADET
Le Maire, Hervé STASSINOS



ANNEXE 1 : Tableau de synthèse de répartition financière du PUP Bayette
Phase 1 (tranche ferme) et phase 2 de l'opération « La Bayette »

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	PUP (financement privé)		Financement public		
	fraction du coût	montant			
Aménagement d'un giratoire sur la RD 559 <i>foncier</i>		48 750,00 €	16 250,00 €	65 625,00 €	Département du Var
	75%	270 000,00 €	131 250,00 €		
travaux (estimation Dpt Var) <i>aménagement paysagers</i>		75 000,00 €	90 000,00 €	32 812,50 €	C.A. TPM
		393 750,00 €	25 000,00 €	32 812,50 €	Ville du Pradet
sous-total giratoire			131 250,00 €		
Réaménagement du chemin de la Carraire	75%	112 500,00 €	37 500,00 €	37 500,00 €	Ville du Pradet
<u>Renforcement électrique</u>	100%	80 000,00 €	0,00 €	0,00 €	
Total		755 000,00 €	168 750,00 €	168 750,00 €	

PROGRAMME DE CONSTRUCTION	m ²	Participation PUP
- Phase 1 - Tranche ferme	7 250,00	391 733,87 €
Aménagement giratoire RD 559		263 104,84 €
Réaménagement chemin de la Carraire		75 172,81 €
Renforcement électrique		53 456,22 €
- Phase 2	3 600,00	194 516,13 €
Aménagement giratoire RD 559		130 645,16 €
Réaménagement chemin de la Carraire		37 327,19 €
Renforcement électrique		26 543,78 €
Total	10 850,00	586 250,00 €

Participation totale Ville du Pradet : 70 312,50 €