

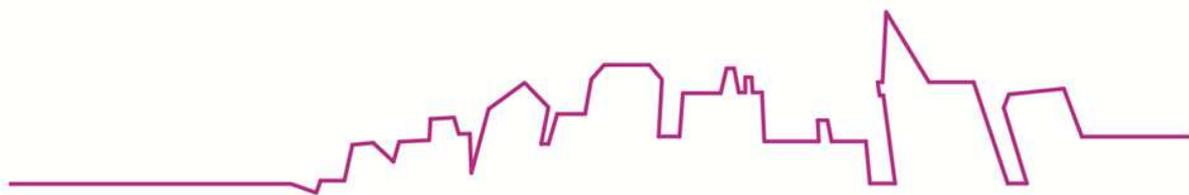


CONVENTION DE PARTICIPATION

(Art. L 311-4 – du Code de l'Urbanisme)



ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER



Etablissement Public d'Aménagement

bordeaux euratlantique

ENTRE LES SOUSIGNES :

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, représentée par son président en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil de communauté en date du2014, faisant élection de domicile en son siège sis esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex,

Ci-après dénommée « **la CUB** »

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE BORDEAUX EURATLANTIQUE, représenté par son directeur général en exercice dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 25 avril 2014, faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des terres de borde, CS41717- 33081 Bordeaux cedex

Ci-après dénommée « l'EPA » ou « l'EPA Bordeaux Euratlantique » ou « l'aménageur »

D'UNE PART,

ET :

Le constructeur,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

PREAMBULE

- A-** Aux termes de l'article L321-14 du Code de l'urbanisme, l'Etat peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.
Pour répondre à ces objectifs, les établissements publics d'aménagement ont pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement. A cet effet, ils sont compétents pour réaliser pour leur compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, les opérations d'aménagement prévues par le Code de l'urbanisme au sein d'un périmètre dit « d'opération d'intérêt national ».
- B-** Le décret du 22 mars 2010 portant création de l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) précise également que l'établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement. Dès lors, dans le cadre de son périmètre d'opération d'intérêt national, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé par délibération du 30 mars 2012 le dossier de création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier. La ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier a été créée par le Préfet le 29 janvier 2013, sur la base de l'article L311-1 du Code de l'urbanisme. Le dossier de réalisation de la ZAC a été adopté par délibération du conseil d'administration de l'EPA en date du 20 décembre 2013 et l'arrêté préfectoral d'approbation du programme des équipements publics a été publié le.....
- C-** La présente convention de participation, obligatoire en vertu de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, détermine la participation financière aux équipements généraux d'infrastructure de la ZAC, due par le constructeur, qui entend édifier un projet, sur un terrain compris dans le périmètre de la Z.A.C., ce terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession ou d'une location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone.
- D-** Par délibération en date du....., la CUB a donné son accord sur les clauses incluses au sein de la présente convention et décidé :
- de confier à l'EPA la préparation, la rédaction et la négociation des conventions de participation
 - et que conformément à la circulaire UHC/DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU le montant des participations issues de ces conventions sera directement versé par le constructeur à l'aménageur.
- E-** Le constructeur envisage de déposer une déclaration préalable ou une demande de permis de construire (*ou d'aménager*) pour construire, un (ou des) immeuble(s), sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Bordeaux Saint Jean Belcier ». Cette opération de construction est dénommée ci-après « le projet ».
- F-** La mise en œuvre du projet, envisagé par le constructeur, impose de déterminer les engagements réciproques entre le constructeur d'une part, la CUB et l'EPA d'autre part, préalablement à la délivrance des autorisations administratives de réalisation du projet, et tenant à l'obligation du constructeur de participer au coût des équipements de la « ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier » (article L. 311-4 du code de l'urbanisme), dont son projet bénéficiera.
- G-** La présente convention intervient, notamment, en contrepartie de l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, dont bénéficient les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, à la condition que le constructeur participe au coût des équipements prévus à l'article R331-6 du code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités de participation financière du constructeur, aux frais d'équipement de la ZAC, dont bénéficieront le projet et sa parcelle d'assiette dans le périmètre de la ZAC « Bordeaux Saint Jean Belcier ».

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS D'URBANISME [ET CONVENTION D'ASSOCIATION]

Les règles d'urbanisme applicables sont définies par le PLU en vigueur.

[Le constructeur a par ailleurs adhéré aux stipulations d'une convention d'association, laquelle convention fixe notamment la surface de plancher (SPC) maximale dont la création est autorisée sur le terrain concerné.] (*au cas par cas*)

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE

Le constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser des travaux sur **le terrain** situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Bordeaux Saint Jean Belcier » dont la désignation est la suivante :

- adresse :
- référence(s) cadastrale(s) :

ARTICLE 4 – PROJET DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur envisage de construire un programme de construction à usage de :

.....

Description du programme de travaux projeté (nature et consistance) :

.....

.....

.....

Le programme de construction est de m2 de SPC.

Le constructeur déposera pour cela (*razer les mentions inutiles*) :

- une déclaration préalable
- une demande de permis de construire
- une demande de permis d'aménager

ARTICLE 5 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

5.1.- Au regard des équipements publics de la ZAC, la part du coût de ces équipements publics, mis à la charge des constructeurs, est estimé à 93 237 k€ HT et 780 000 m² de Surface de plancher (SPC) devant être édifiées dans la ZAC, le montant moyen de la participation due par les constructeurs a été fixée à 120 € le m² de SPC, modulée de la façon suivante :

- 0 € le m² de SPC pour les équipements publics
(Valeur décembre 2011, révisable suivant les conditions prévues à l'article 6.6)
- 60 € le m² de SPC pour les logements locatifs sociaux
(Valeur décembre 2011, révisable suivant les conditions prévues à l'article 6.6)
- 100 € le m² de SPC pour les logements en accessionsociale
(Valeur décembre 2011, révisable suivant les conditions prévues à l'article 6.6)
- 100 € le m² de SPC pour les bureaux et les locaux d'activités
(Valeur décembre 2011, révisable suivant les conditions prévues à l'article 6.6)
- 135 € le m² de SPC pour les logements en accessionprivée, les commerces et les hôtels
(Valeur décembre 2011, révisable suivant les conditions prévues à l'article 6.6)

5.2.- En l'occurrence, la participation aux frais d'équipement de la ZAC, due par le constructeur, se chiffre à :

| | |
|---|---------|
| SPC de logements locatifs sociaux du projet (..... m ²) | x 60 € |
| + SPC de logements en accession sociale du projet (..... m ²) | x 100 € |
| + SPC de bureaux et locaux d'activités du projet (..... m ²) | x 100 € |
| + SPC de logements en accession privée, de commerces et d'hôtels du projet (..... m ²) | x 135 € |
| = | € |

(Calcul à adapter au cas par cas en fonction de la nature du programme de construction)

Ainsi, le montant de la participation due par le constructeur s'élève à la somme de (somme en lettres) :

..... euros

5.3. Le montant définitif de la participation sera calculé sur la base de la SPC effectivement autorisée, dans le cas d'une modification mineure du programme prévisionnel, par le ou les permis de construire obtenus par le constructeur.

Cette participation sera majorée de la TVA au taux en vigueur à la date des titres de recettes émis par l'EPA.

5.4. Pour le cas où le constructeur obtiendrait un ou plusieurs permis de construire, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'une SPC différente de celle déjà autorisée par le ou les précédents permis, un avenant à la présente convention serait nécessaire.

ARTICLE 6 – ACQUITTEMENT DE LA PARTICIPATION

6.1.- Conformément à la délibération de la CUB en date du....., la CUB autorise le constructeur à verser directement à l'EPA la participation prévue par la présente convention.

6.2.- La mise en recouvrement de la participation, relative à la construction objet de la demande de permis de construire ou d'aménager, déposée par le constructeur, interviendra dans les conditions suivantes : le constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la ZAC sur titre de recettes qui sera émis par l'EPA à l'expiration des délais de purge de tout recours contre l'arrêté de permis de construire.

6.3.- Le constructeur s'engage expressément à notifier à l'EPA, copie de l'arrêté délivrant le permis de construire ou le permis d'aménager, dans le délai de 15 jours calendaires à compter de son obtention ou d'informer dans le même délai de la date de non-opposition tacite à déclaration préalable.

6.4.- Passé un délai de 30 jours à compter de la réception du titre de recettes, la somme due au titre de la présente convention de participation portera intérêt au taux légal, à la date d'échéance, majoré de 2 points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

6.5.- Le cas échéant, le paiement de ces intérêts ne dégage pas le constructeur de son obligation de payer à la date prévue, à l'EPA, laquelle conserve, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages et intérêts.

6.6.- Le versement prévu aux articles 5 et 6 est indexé sur l'indice national des travaux publics TP 01, publié au bulletin officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I sur IO, dans lequel :

- IO est le dernier indice publié en décembre 2011
- I est le dernier indice publié avant la date de chaque échéance considérée.

Il est expressément convenu :

- qu'en cas de variation de l'indice à la baisse, le montant de la participation due par le constructeur ne pourra en tout état de cause être inférieur au montant indiqué en 5.2
- qu'en cas de variation de l'indice à la hausse, le montant de la participation ne pourra cependant varier annuellement de plus de deux virgule cinquante pourcents (2,50%).

En cas de retard dans la publication de l'indice, les sommes restant dues sont prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égale à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus, serait substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus.

En cas de désaccord sur le choix de cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquera à titre provisionnel.

ARTICLE 7 – CONDITIONS D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Il est rappelé que selon l'article L331-7 du code de l'urbanisme, sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions édifiées en ZAC dans les conditions fixées par l'article R331-6 du code de l'urbanisme. En outre, le conseil d'administration de l'EPA, lors de sa délibération en date du 30 mars 2012 approuvant le dossier de création de la ZAC, a exonéré la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. Enfin, l'arrêté préfectoral de création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier en date du 29 janvier 2013 dispose également en son article 3 que «les constructions édifiées à l'intérieur du

périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement ».

ARTICLE 8– MUTATION

8.1.- La présente convention est opposable non seulement au constructeur, mais également à ses ayant droits, à quelque titre que ce soit.

8.2.- Le constructeur s'engage à annexer la présente convention à tout acte, intéressant le terrain désigné à l'article 1 ou les constructions édifiées sur ce terrain, qu'il s'agisse d'acte de vente ou d'acte conférant des droits réels à un ou des tiers.

8.3.- Le constructeur sera tenu solidairement, avec ses successeurs, au paiement des fractions de participation non encore versées, à la date de l'acte de vente ou de tout acte conférant des droits réels.

ARTICLE 9– TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER

9.1.- En cas de transfert de la décision de non-opposition à déclaration préalable ou du permis de construire ou d'aménager, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

9.2.- Le constructeur s'engage à transmettre à l'EPA la demande de transfert dans les 15 jours suivant son dépôt, et dans le même délai, la décision de transfert elle-même.

9.3.- Le constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore acquittées à la date de transfert de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – PUBLICITE

Conformément à l'article R.332-41 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre de la présente convention, la dénomination et l'adresse du redevable et du bénéficiaire de chaque contribution, la date de chaque versement ou obtention de contribution, les références de l'acte en raison duquel est effectué ou la contribution obtenue seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme ouvert en mairie de Bordeaux, en application de cet article. Copie de la présente convention sera annexée au registre.

Conformément à l'article R.332-42 du code de l'urbanisme, la présente convention sera notifiée par l'EPA au Maire de Bordeaux, dans le mois de la date de signature. Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du constructeur.

ARTICLE 11 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER OU DECLARATION PREALABLE

En application du dernier aliéna de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, la présente convention doit être obligatoirement annexée au dossier de déclaration préalable, de permis de construire ou d'aménager.

Il est rappelé qu'en l'absence de régularisation préalable de la présente convention, les autorisations précitées ne pourront pas être délivrées.

ARTICLE 12 – LITIGES

Tout litige entre les parties pour l'application des présentes, relève du ressort du Tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 13 – DUREE DE LA CONVENTION

Le terme de la présente convention est la date d’opposabilité de la décision de suppression de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier.

Fait en trois exemplaires originaux à Bordeaux, le.....

Pour la CUB,
Le Président,
.....

Pour l’EPA,
Le Directeur Général,
.....

Pour le constructeur,
.....
.....