

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 25 mars 2016</b>	<b>N° 2016-161</b>

Convocation du 18 mars 2016

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA  
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD  
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES  
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Emilie MACERON-CAZENAIVE à Mme Dominique IRIART  
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Didier CAZABONNE à M. Nicolas FLORIAN

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain CAZABONNE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h00  
M. Michel LABARDIN à M. Alain JUPPE à partir de 12h30  
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 10h00  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel LABARDIN de 11h30 à 12h30  
M. Jean Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h30

M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50  
M. Nicolas BRUGERE à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h30  
Mme Chantal CHABBAT à Mme Anne-Marie LEMAIRE à partir de 11h40  
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00  
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h45  
Mme Laurence DESSERTINE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10

M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY jusqu'à 10h30  
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h30  
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h00  
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FARAO à partir de 11h30  
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECLADE à partir de 12h30  
M. Pierre-de-Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Ariel PIAZZA à partir de 12h45  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50  
M. Michel POIGNONEC à M. Alain TURBY à partir de 12h30  
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 10h50  
M. Alain SILVESTRE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00  
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI à partir 11h30

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 25 mars 2016</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages</b>	<b>N° 2016-161</b>

---

**Bordeaux - OIN Euratlantique - ZAC Saint-Jean Belcier - Convention de participation des constructeurs - Annulation de la décision - Autorisations - Décisions**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La Zone d'aménagement conterté (ZAC) Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013.

Le programme des équipements publics de la ZAC a été approuvé par le Préfet le 8 avril 2014 après avis de la Communauté urbaine de Bordeaux formulé lors du Conseil communautaire du 14 février 2014 .

Le programme global de construction de cette opération d'aménagement est de 780 000 m<sup>2</sup> environ dont 40 000 m<sup>2</sup> ne seront pas issus de fonciers maîtrisés par l'aménageur.

Conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, les constructeurs participeront au coût des équipements publics de la ZAC. Le code de l'urbanisme prévoit que les conditions de cette participation sont définies dans une convention conclue entre le constructeur et l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI).

L'article 4 du protocole cadre Saint Jean-Belcier entre la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub) et l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique approuvé par délibération du 22 juin 2012 stipule que la Communauté urbaine de Bordeaux donne mandat à l'EPA pour déterminer et signer les conventions de participation avec les constructeurs.

L'EPA a donc élaboré dans un premier temps, un modèle de convention qui prévoyait une part du coût des équipements publics mis à la charge des constructeurs estimée à 92 237 000€ HT pour une constructibilité de 780 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le montant moyen de la participation était environ de 120€ HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour établir le calcul de cette participation à l'occasion de l'instruction des permis de construire ou d'aménager sur les terrains concernés (la convention étant une pièce obligatoire du dossier de demande, à peine d'irrecevabilité), l'EPA avait d'abord proposé une minoration du montant de la participation pour les logements locatifs sociaux à 60€/m<sup>2</sup>, pour les logements en accession sociale à 100€/m<sup>2</sup> et pour les bureaux et activités à 100€/m<sup>2</sup>. Les autres destinations se voyant appliquer un montant de 135€/m<sup>2</sup> et 0€/m<sup>2</sup> pour les services publics d'intérêt collectif/équipements publics.

Comme autorisé par le code de l'urbanisme, la convention de participation prévoyait une signature tri-partite La Cub/EPA/constructeur et un versement direct par le constructeur à l'aménageur.

C'est dans ce contexte que par délibération n° 2014/0327 du 27 juin 2014, le Conseil de Communauté a approuvé un modèle type de convention et donc une modulation des participations entre catégories de constructions proposée initialement par l'EPA.

Toutefois, l'approfondissement des études conduites sur la ZAC Saint-Jean Belcier, ainsi que l'analyse des mutations urbaines susceptibles d'intervenir sur le périmètre de l'opération, amènent aujourd'hui l'EPA à

reconsidérer une évolution des tarifs initiaux et une modulation accrue de la participation pour certaines catégories.

De plus, le coût des équipements publics, mis à la charge des constructeurs a été réévalué à hauteur de 137 962 000€ HT pour 780 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévisionnelle sur la ZAC.

C'est pourquoi, il est proposé la grille de participations suivantes :

- 0€/m<sup>2</sup> SPC (surface de plancher) pour les services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics),
- 60€ HT/m<sup>2</sup> SPC pour les logements locatifs sociaux,
  
- 60€ HT/m<sup>2</sup> SPC pour les surfaces à usage d'habitation intervenant en extensions de constructions existantes et lorsque l'extension (toutes destinations confondues) représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> SPC,
- 60€ HT/m<sup>2</sup> SPC pour les locaux d'activité (locaux à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt),
- 100€ HT/m<sup>2</sup> SPC pour les logements en accession sociale,
- 170€ HT/m<sup>2</sup> SPC pour les bureaux,
- 200€ HT/m<sup>2</sup> SPC pour les logements en accession privée (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> SPC), les commerces et les surfaces destinées à l'hébergement hôtelier,
- 80€ HT/m<sup>2</sup> SPC pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire,
- 1500€ HT/place pour la création de parkings en superstructures (sauf équipements publics – les places pour 2 roues motorisées étant évaluées à raison d'une demi-place voiture),
- Les opérations de démolition reconstruction donnent lieu à des participations selon les barèmes correspondant aux constructions, sauf lorsque les bâtiments reconstruits conservent le même usage que les bâtiments démolis. Dans ce cas, les m<sup>2</sup> reconstruits sont dispensés de participations dans la limite des m<sup>2</sup> démolis.

L'objet de la présente délibération est donc au cas présent pour Bordeaux Métropole venu au droit de la Communauté urbaine de Bordeaux de :

- annuler la délibération n° 2014/0327 du 27 juin 2014 au terme de laquelle le Conseil de Communauté donne son accord sur le modèle type initial de convention des constructeurs,
- valider le nouveau modèle type de convention, notamment les dispositions de modularité du montant de la participation,
- confirmer les termes de l'article 4 du protocole Saint Jean Belcier et confier à l'EPA la préparation, la rédaction et la négociation des conventions,
- confirmer que le montant des participations issues de ces conventions sera versé directement par le constructeur à l'aménageur.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

#### **Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 311-4, et R. 311-1 à R. 311-12,  
**VU** le décret ministériel n° 2010/306 portant création de l'EPA Bordeaux Euratlantique,  
**VU** l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la ZAC Saint-Jean Belcier,  
**VU** la délibération n° 2012/0377 approuvant le protocole-cadre Saint-Jean Belcier,  
**VU** la délibération n° 2013/0935 portant sur l'accord de la Communauté urbaine de Bordeaux sur le programme des équipements publics,

**VU** la délibération n° 2014/0100 portant sur l'avis de la Communauté urbaine de Bordeaux sur le dossier de réalisation de la ZAC,

**VU** la délibération n° 2014/0327 approuvant le modèle initial de convention type de participation des constructeurs,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** l'évolution des études ainsi que l'analyse fine des mutations urbaines susceptibles d'intervenir sur le périmètre de la ZAC Saint Jean Belcier amène l'EPA à soumettre, notamment à l'accord de Bordeaux Métropole, un nouveau modèle type de convention applicable au sein de l'opération et fixant le montant de la participation financière des constructeurs.

Considérant que ce nouveau modèle de convention demeure conforme aux accords formalisés dans le protocole signé entre La Cub et l'EPA Euratlantique.

### **DECIDE**

**Article 1** : la délibération n° 2014/0327 approuvant le modèle type initial de convention des constructeurs sur le périmètre de la ZAC Saint Jean Belcier est annulée.

**Article 2** : le nouveau modèle ci-annexé de convention de participation financière des constructeurs de la ZAC est approuvé.

**Article 3** : le montant des participations issues de ces conventions sera versé directement par le constructeur à l'EPA.

**Article 4** : M. le Président est autorisé à signer les conventions de participation de la ZAC Saint Jean Belcier.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

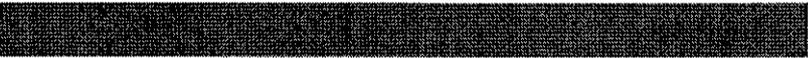
Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>8 AVRIL 2016</b>	Pour expédition conforme,  le Vice-président,  Monsieur Michel DUCHENE
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>8 AVRIL 2016</b>	



**CONVENTION DE PARTICIPATION**

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



**ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER**



bordeaux  
**euratlantique**

Opération  
d'Intérêt National

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**LA MÉTROPOLE DE BORDEAUX,**

Représentée par son Président, M. Alain JUPPE,

autorisé par la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE n°

en date du .....2015, faisant élection de domicile en son siège sis esplanade Charles de Gaulle,  
33076 Bordeaux Cedex,

Ci-après désignée « **la Métropole** »

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE BORDEAUX EURATLANTIQUE,**

représenté par son directeur général en exercice M. Stéphan de Faÿ dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 9 octobre 2015, 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 SUIT :**

## 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 signé le 8 avril 2014.
- 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 xx 2015, la MÉTROPOLE 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 MÉTROPOLE 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 SUIT :**

### **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 ..... m<sup>2</sup> de SPC.

Le constructeur déposera pour cela (*raier 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 137 962 k€ HT et 780 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SPC, révisable dans les conditions prévues à l'article 6.6, modulée de la façon suivante :

- 0 €/m<sup>2</sup>SPC pour les services publics ou d'intérêt collectif (*équipements publics*),
- 60 € HT/m<sup>2</sup>SPC pour les logements locatifs sociaux
- 60 € HT/m<sup>2</sup>SPC pour les surfaces à usage d'habitation intervenant en extensions de constructions existantes et lorsque l'extension (toutes destinations confondues) représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> SPC,
- 60 € HT/m<sup>2</sup>SPC pour les locaux d'activité (locaux à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt),
- 100 € HT/m<sup>2</sup>SPC pour les logements en accession sociale,
- 170 € HT/m<sup>2</sup>SPC pour les bureaux,
- 200 € HT/m<sup>2</sup>SPC pour les logements en accession privée (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> SPC), les commerces et les surfaces destinées à l'hébergement hôtelier,
- 80 € HT/m<sup>2</sup>SPC pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire.
- 1500 € HT/place pour la création de parkings en superstructures (sauf équipements publics – les places pour 2 roues motorisées étant évaluées à raison d'une demi place voiture),
- Les opérations de démolition reconstruction donnent lieu à des participations selon les barèmes correspondant aux constructions, sauf lorsque les bâtiments reconstruits conservent le même usage que les bâtiments démolis. Dans ce cas, les m<sup>2</sup> reconstruits sont dispensés de participations dans la limite des m<sup>2</sup> démolis.

5.2. En l'occurrence, la participation aux frais d'équipement de la ZAC, due par le constructeur, de SPC de logements locatifs sociaux du projet (.....m<sup>2</sup>) x 60 €  
+ SPC de surfaces à usage d'habitation intervenant en extensions de constructions existantes et lorsque l'extension (toutes destinations confondues) représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> SPC (.....m<sup>2</sup>) x 60 €  
+ SPC de locaux d'activité (locaux à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt) (.....m<sup>2</sup>) x 60 €  
+ SPC de logements en accession sociale du projet (.....m<sup>2</sup>) x 100 €  
+ SPC de bureaux du projet (.....m<sup>2</sup>) x 170 €

+ SPC de logements en accession privée (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> SPC), les commerces et les surfaces destinées à l'hébergement hôtelier (..... m<sup>2</sup>) x 200 €

+ SPC liée aux changements d'affectation nécessitant permis de construire ..... m<sup>2</sup>) x 80 €

+ par place pour la création de parkings en superstructures (sauf équipements publics – les places pour 2 roues motorisées étant évaluées à raison d'une demi-place voiture) ..... place) x 1500 €

= ..... €

(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 MÉTROPOLE en date du xx 2015, la MÉTROPOLE 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 avec pour point de départ la dernière valeur publiée au 1er décembre 2011, soit 681,3. La somme effectivement due par le constructeur sera calculée en référence à cet indice, au regard du dernier indice publié à la date d'exigibilité de la participation, soit à la purge du permis de construire.

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.

**6.7.** Lorsque le montant des participations dues au titre d'une convention sont supérieures à 1 M€ HT, les dispositions proposées ouvrent la possibilité d'échelonner leur paiement selon les dispositions suivantes :

- Le report de paiement ne peut concerner que la seule part de participations excédent 1 M€, dans la limite de 50% du montant des participations dues.
- Les montants dont le paiement est reporté sont indexés sur l'indice TPO1 majoré de 1% par an.

**Le paiement du solde ne peut être reporté au-delà d'une année après le démarrage du chantier de construction.**

## **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 ayants-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  
MÉTROPOLE,  
Le Président,  
.....

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

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