

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 30 novembre 2018</b>	<b>N° 2018-749</b>

Convocation du 23 novembre 2018

Aujourd'hui vendredi 30 novembre 2018 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 :**

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, 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. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

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

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET  
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE  
M. Michel VERNEJOU à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX  
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID  
Mme Michèle FAORO à Mme Josiane ZAMBON  
Mme Magali FRONZES à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Cécile BARRIERE  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECALDE  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Zeineb LOUNICI  
M. Michel POIGNONEC à Mme Arielle PIAZZA  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON  
M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

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

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET jusqu'à 10h00  
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 11h13  
M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Pierre TURON à partir 11h15  
M. André KISS à Mme Christine BOST à partir 11h30  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART à 11h00  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC jusqu'à 11h30  
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h45  
Mme Solène CHAZAL à Mme Anne BREZILLON à partir de 11h45  
M. Jean-Louis DAVID à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 10h30  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h00  
M. Philippe FRAILE-MARTIN à M. Daniel HICKEL jusqu'à 11h20  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Jacques BONNIN à partir 11h20  
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL partir de 11h35  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h30  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 30 novembre 2018</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud</b>	<b>N° 2018-749</b>

---

**Bègles Villenave d'Ornon - Zone d'aménagement concerté route de Toulouse - Convention de participation des constructeurs - Annulation de la décision - Autorisation - Décision**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la route de Toulouse a été créée par délibération métropolitaine en date du 25 septembre 2015.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC ont été approuvés par le Conseil de Bordeaux Métropole en date du 25 mars 2016, ainsi que le traité de concession déléguant à la Fabrique de Bordeaux Métropole l'aménagement de la ZAC de la route de Toulouse.

Le programme global de construction de cette opération d'aménagement représente 100 630 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) dont environ 42 000 m<sup>2</sup> ne seront pas issus de fonciers commercialisés 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 Bordeaux Métropole.

L'article 15 du Traité de concession conclu entre Bordeaux Métropole et la Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) stipule que les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention tripartite à conclure entre le concédant (Bordeaux Métropole), le concessionnaire (La Fab) et le constructeur sur proposition du concessionnaire. Il est également prévu que La Fab puisse percevoir la participation des constructeurs situés dans le périmètre de la ZAC.

C'est dans ce contexte que par délibération n°2016/322 du 27 mai 2016, le Conseil métropolitain a approuvé un modèle type de convention et une modulation des participations entre catégories de constructions.

Conformément au dossier de réalisation de la ZAC, le montant des participations des constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'aménageur était établi ainsi :

- 20€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour le logement social, en accession sociale et en accession abordable : ce chiffre était fixé par Bordeaux Métropole dans le cadre des opérations d'aménagement afin de mettre en œuvre sa politique du logement aidé,
- 45€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour les commerces et activités afin de favoriser le développement des commerces, services et activités,

- 50 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le logement en accession libre : ce chiffre correspond à une part du financement des équipements publics. Il est également inférieur au montant total du coût des équipements publics. Il a été fixé au regard du marché immobilier et des caractéristiques du site afin de permettre la sortie des opérations.

Par ailleurs, il était également proposé de préciser les montants de participation pour les extensions et les changements d'affectation nécessitant permis de construire :

- 20 € HT/m<sup>2</sup> SDP 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> SDP,
- 50 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de logements,
- 45 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de commerces et activités,
- 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.

Au regard du programme de construction et des montants de participations, le montant prévisionnel des recettes issues des participations constructeurs s'élevait à environ 1 633 194 € HT.

**Il est à noter que le modèle type de convention et la modulation des participations sus-cités n'ont fait l'objet d'aucune application à ce jour.**

Ceci étant rappelé, l'approfondissement des études conduites sur la ZAC de la route de Toulouse, l'augmentation du coût des espaces publics à réaliser, l'analyse des mutations foncières en cours sur le territoire de projet élargi ainsi que la revalorisation des coûts fonciers dans le cadre de l'opération, amènent aujourd'hui La Fab à proposer une augmentation de la participation des constructeurs.

Il est également remarqué que les participations des constructeurs sur la ZAC route de Toulouse se trouvaient particulièrement basses en comparaison des participations pratiquées sur le territoire métropolitain.

Pour ces raisons, il est proposé la revalorisation des participations suivantes :

- 35€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour le logement social, en accession sociale et en accession abordable,
- 75€ HT/m<sup>2</sup> SDP pour les commerces et activités,
- 80 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour le logement en accession libre.

De la même façon, les montants de participation pour les extensions et les changements d'affectation nécessitant permis de construire sont réévalués ainsi :

- 35 € HT/m<sup>2</sup> SDP 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> SDP,
- 80 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de logements,
- 75 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de commerces et activités,
- 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.

Au regard du programme de construction et de ces nouveaux montants de participations, le montant prévisionnel des recettes issues des participations constructeurs s'élève à environ 2 473 993 € HT.

Cette adaptation mesurée est compatible avec le dynamisme constaté du marché immobilier local et permet d'augmenter le poste recettes du bilan de la ZAC sans impacter la commercialisation.

L'objet de la délibération est par conséquent de :

- annuler la délibération n°2016-322 du 27 mai 2016 au terme de laquelle le Conseil métropolitain donne son accord sur le modèle type initial de convention tripartite,
- valider les nouveaux tarifs de participation des constructeurs,
- valider le nouveau modèle de convention de participation sur la base de cette grille de participations,
- confirmer les termes de l'article 15 du Traité de concession et confier à La Fab la préparation, la rédaction et la négociation de ces conventions,
- confirmer que le montant des participations issues des conventions sera versé directement par le constructeur à La Fab.

**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** l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme,

**VU** la délibération n°2015/0582 du 25 septembre 2015 portant création de la ZAC de la route de Toulouse,

**VU** la délibération n°2016/156 du 25 mars 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la route de Toulouse, le programme des équipements publics, le traité de concession et la délégation du droit de préemption urbain,

**VU** la délibération n°2016/322 du 27 mai 2016 approuvant le modèle de convention et une modulation des participations entre catégorie de constructions,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** les constructeurs n'acquérant pas les terrains du concessionnaire de la ZAC sont redevables des participations contribuant au financement des équipements publics, lesquelles sont précisées dans une convention,

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

d'annuler La délibération n°2016/322 du 27 mai 2016,

### **Article 2 :**

les tarifs de participation des constructeurs n'acquérant pas les terrains du concessionnaire de la ZAC sont les suivants :

- 35 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les logements locatifs sociaux,
- 35 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les logements en accession sociale, pour les logements en accession abordable, 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> SP,
- 80 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les logements en accession libre (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> SPC), pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de logements,

- 75 € HT/m<sup>2</sup> SDP pour les commerces et activités, pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de commerces et activités,
- 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,

**Article 3 :**

d'approuver Le modèle ci-annexé de convention de participation financière des constructeurs,

**Article 4 :**

conformément au traité de concession, le concessionnaire a pour mission de préparer les conventions financières avec les opérateurs et est signataire desdites conventions tripartites,

**Article 5 :**

de verser le montant des participations perçues directement au concessionnaire de la ZAC,

**Article 6 :**

d'autoriser Monsieur le Président à conclure et signer chacune des futures conventions de participation financière.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 30 novembre 2018

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>5 DÉCEMBRE 2018</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>5 DÉCEMBRE 2018</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--



# Convention de participation

## Art. L.311-4 du Code de l'Urbanisme

**Bègles - Villenave d'Ornon**

**Zone d'aménagement concerté route de Toulouse**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Bordeaux Métropole,**

Représentée par son Président, M. Alain JUPPE,

Autorisé par la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE n°

En date du 30 novembre 2018, faisant élection de domicile en son siège sis esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux Cedex,

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

ET

**La Fab**, représentée par son directeur général délégué en exercice M. Jérôme Goze dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 13 juin 2014, faisant élection de domicile en son siège sis 60-64 rue Joseph Abria – 33000 Bordeaux

Ci-après dénommée « **La Fab** »,

**D'UNE PART,**

**ET :**

**Le constructeur,**

**D'AUTRE PART,**

**IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

## PREAMBULE

- A-** La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) route de Toulouse située sur les communes de Bègles et Villenave d'Ornon a été créée par délibération de Bordeaux Métropole en date du 25 septembre 2015.
- Sa réalisation a été confiée par délibération en date du 25 mars 2016 à La Fab par traité de concession.
- B-** 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 ZAC, 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.
- C-** Par délibération en date du 25 mars 2016, Bordeaux Métropole a décidé (article 15 du traité de concession) :
- de confier à La Fab la préparation et la rédaction des conventions de participation
  - d'autoriser le concessionnaire à percevoir directement des constructeurs d'immeubles les participations versées au titre de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.
- D-** La société [REDACTED], dénommée ci-après le constructeur, est propriétaire d'un terrain situé à l'intérieur de la ZAC route de Toulouse, le terrain n'ayant pas été acquis auprès de l'aménageur. 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). Cette opération de construction est dénommée ci-après « le projet ».
- E-** La mise en œuvre du projet, envisagé par le constructeur, impose de déterminer les engagements réciproques entre le constructeur d'une part, Bordeaux Métropole et La Fab 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 Route de Toulouse (article L. 311-4 du code de l'urbanisme), dont son projet bénéficiera.
- F-** 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 SUIV**

## ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités de participation financière du constructeur, à la réalisation du programme des équipements publics de la ZAC, dont bénéficieront le projet et sa parcelle d'assiette dans le périmètre de la ZAC route de Toulouse.

## ARTICLE 2 – DISPOSITIONS D'URBANISME

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

## 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 Route de Toulouse 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 surface de plancher se décomposant comme suit :

- m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements,
- m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à des commerces et des activités.

Le constructeur déposera pour cela (*rayez 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 du programme des équipements publics de la ZAC, le montant de la participation due par les constructeurs est fixé comme suit, révisable dans les conditions prévues à l'article 6.6 :

- 35 € HT/m<sup>2</sup> SP pour les logements locatifs sociaux,
- 35 € HT/m<sup>2</sup> SP pour les logements en accession sociale, pour les logements en accession abordable, 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> SP,
- 80 € HT/m<sup>2</sup> SP pour les logements en accession libre (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de SPC (surface plancher de constructions)), pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de logements,
- 75 € HT/m<sup>2</sup> SP les commerces et activités, pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire en vue de la réalisation de commerces et activités,
- 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'espèce, la participation aux frais d'équipement de la ZAC, due par le constructeur, se décompose comme suit :

	_____ m <sup>2</sup> SP de logements locatifs sociaux x 35 €/m <sup>2</sup> =	_____ €
+	_____ m <sup>2</sup> SP de logements en accession sociale, abordable et extensions x 35 €/m <sup>2</sup> =	_____ €
+	_____ m <sup>2</sup> SP de logements en accession libre x 80 €/m <sup>2</sup> =	_____ €
+	_____ m <sup>2</sup> SP de commerces et activités x 75 €/m <sup>2</sup> =	_____ €
=		_____ €

*(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 et \_\_\_\_\_ centimes.

**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, qui ne pourra excéder 5% de la surface de plancher totale de l'opération, par le ou les permis de construire obtenu(s) par le constructeur.

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

## **ARTICLE 6 – ACQUITTEMENT DE LA PARTICIPATION**

**6.1.** Conformément à l'article 15.2 du traité de concession approuvé par la délibération de Bordeaux Métropole en date du 25 mars 2016, Bordeaux Métropole autorise La Fab à percevoir directement 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 appel de fonds qui sera émis par La Fab conformément à l'article 6.7.

**6.3.** Le constructeur s'engage expressément à notifier à La Fab, 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. Il s'engage également à notifier à La Fab, copie de la déclaration d'ouverture de chantier, dans le délai de 15 jours calendaires à compter de son dépôt.

**6.4.** Le défaut de paiement après expiration d'un délai de 30 jours à compter de la réception de l'appel de fonds, donne droit à des intérêts moratoires, calculés depuis l'expiration dudit délai jusqu'au jour du paiement, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Le taux des intérêts moratoires applicables en cas de dépassement du délai maximum de paiement est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

La formule de calcul des intérêts moratoires est la suivante :

$$IM = M \times J / 365 \times \text{Taux IM}$$

M = montant de l'appel de fonds

J = nombre de jours calendaires de retard entre la date limite de paiement et la date réelle de paiement.

365 = nombre de jours calendaires de l'année civile.

**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 La Fab, 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 de décembre 2015 publiée le 24 mars 2016, soit 100,8. 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 est inférieur à 35 000€, l'appel de fonds de l'intégralité de la participation est effectué à l'expiration des délais de purge de tout recours contre l'arrêté de permis de construire.

Lorsque le montant des participations dues au titre d'une convention est supérieur à 35 000 €, les dispositions proposées ouvrent la possibilité d'échelonner leur paiement selon les dispositions suivantes :

- l'appel de fonds de 50% du montant total de la participation est effectué à l'expiration des délais de purge de tout recours contre l'arrêté de permis de construire,
- l'appel de fonds de 50% du montant de la participation est effectué dans le mois suivant le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier.

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

Il est rappelé que selon l'article L.331-7 du code de l'urbanisme, sont exonérées de la part 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 de Bordeaux Métropole, lors de sa délibération en date du 25 septembre 2015 approuvant le dossier de création de la ZAC, a exonéré la ZAC Route de Toulouse de la part 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-droit, 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 La Fab 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 il est effectué ou la contribution obtenue seront portés sur le registre des taxes et contributions d’urbanisme ouvert en mairies de Bègles et Villenave d’Ornon, 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 La Fab aux maires de Bègles et Villenave d’Ornon, 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 alinéa 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 Route de Toulouse.

Fait en trois exemplaires originaux à Bordeaux, le \_\_\_\_\_

Pour Bordeaux Métropole,

Alain JUPPE  
Président

Pour La Fab,

Jérôme GOZE  
Directeur Général Délégué

Pour le constructeur,