CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

AMBARES-ET-LAGRAVE (33440) –rue du BROUSTEY
Aménagement d'une voie nouvelle

Article L.332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme

La présente convention est conclue entre

Bordeaux Métropole,
Représentée par **Monsieur Alain ANZIANI** en sa qualité de **Président,** agissant en vertu de la délibération n°2024-XXX du Conseil de Bordeaux Métropole du 1er février 2024

Et

Les Sociétés :

Dénomination	**SAS NEXITY IR PROGRAMMES AQUITAINE**
Domiciliée	25 Allée VAUBAN, CS 50068, 59562 LA MADELEINE CEDEX
Numéro SIRET	824 381 289 R.C.S. Lille Métropole
Représentée par	**Madame Chloé MARTINELLI**
En qualité de	**Directrice Générale,** dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts

Dénomination	**MESOLIA**
Domiciliée	16-20 16 RUE HENRI EXPERT BP 52 33082 BORDEAUX CEDEX
Numéro SIRET	**469 201 552 00020**
Représentée par	**Monsieur Emmanuel PICARD**
En qualité de	**Directeur Général,** dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts

Ci-après dénommé le groupement d'opérateurs,

PREAMBULE

Le cadre du Projet urbain partenarial (PUP)

Rappel des dispositions de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme :
I.- Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

[…]
3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

[…]
Le périmètre est délimité par délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public […]

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Rappel des dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'urbanisme :
Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 I et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière partielle, dans le cadre d'une opération de constructions immobilières, des équipements publics rendus nécessaires par cette opération de constructions de logements futures.

Cette convention précise le périmètre du PUP, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, les modalités de prise en charge financière par le ou les constructeurs.

A. Le contexte

Le groupement d'opérateurs Nexity-Mesolia souhaite réaliser un programme de 86 logements sur des emprises foncières situées entre les rues du Broustey et Loustauneuf à Ambarès-et-Lagrave. Ces 86 logements comprennent 43 logements locatifs sociaux répartis sur 2 et 3 niveaux, dont 10 maisons mitoyennes avec garages et 43 logements libres répartis également sur 2 et 3 niveaux

Ce secteur est desservi par la rue du Broustey et la rue de Lousteauneuf. L'accueil des nouveaux logements envisagés va nécessiter que soit aménagée une voie de desserte qui développera également des itinéraires doux au profit des piétons qui chemineront sur les bords de la voie.
En effet, sur ce seul îlot identifié, ce sont environ 86 nouveaux logements qui seront réalisés par le projet dans un périmètre n'accueillant aujourd'hui aucun logement.

La création de nouveaux logements dans un secteur en mutation post-pavillonnaire nécessite la réalisation d'une voie nouvelle dans la continuité de la rue Lousteauneuf afin d'assurer un maillage viaire entre l'axe principal de l'avenue Jules Ferry qui mène à la gare de La Gorp et la rue du Broustey.

Dans ce cadre, Bordeaux Métropole instaure un périmètre de projet urbain partenarial selon les dispositions ci-dessus permettant la conclusion d'une convention de participation financière entre Bordeaux Métropole et le groupement des opérateurs.

B. Le programme prévisionnel de constructions dans le périmètre du PUP AMBARES BROUSTEY

Le programme prévoit la création de 86 logements répartis comme suit sur les parcelles :

- AL 1421
- AL 441 (p)
- AL 1422
- AL 581
- AL 451p
- AL 1418
- AL 1420
- AL 263 (p)
- AL 487
- AL 1417
- AL 260
- AL 264 (p)
- AL 1419

Résidence libre	Type	%	Nombre de logements
Environ 2.673 m² SDP soit 46%	T2	47 %	20
	T3	44 %	19
	T4	9 %	4
			43

Résidence sociale	Type	%	Nombre de logements
Environ 3.109 m² SDP soit 54%	T2	39 %	17
	T3	42 %	18
	T4	19 %	8
Dont 10 maisons			43

Les parcelles du projet seront classées en zone AU3 du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole, dans sa version modifiée qui entrera en vigueur début 2024. Le projet sera conforme aux futures règles du Plan local d'urbanisme (PLU) et ne nécessitera pas d'adaptation de la règlementation.

Une servitude de mixité sociale est inscrite au PLU sous le numéro 002 ainsi qu'un emplacement réservé inscrit sous le numéro T27 et dont le périmètre est en partie voué à accueillir la future voie objet de la présente convention.

Aussi, le groupement d'opérateurs a saisi la Métropole d'une demande de réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération et a proposé un co-financement à travers un Projet Urbain Partenarial (PUP) entre Bordeaux Métropole, la Ville et lui-même.

Un projet de réaménagement de la voirie a ainsi été étudié par les services du Pole Territorial Rive Droite de Bordeaux Métropole prenant en compte les problématiques de desserte automobile et les déplacements doux tout en limitant les nuisances pour les riverains. Les travaux envisagés prennent en compte également la mise en place d'un nouvel éclairage public. Il est précisé que la participation des opérateurs n'est pas appelée sur les travaux d'assainissement des eaux usées, le pétitionnaire contribuant à ces travaux dans le cadre de la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) dont il n'est pas exonéré par le présent PUP.

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre le projet urbain partenarial au sens de l'Article L. 332-11-3 I du Code de l'urbanisme pour assurer la desserte de l'opération de constructions.

C. Le programme et le coût des équipements publics rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles à édifier - estimation - maîtrise d'ouvrage – délai de réalisation prévisionnel

Les espaces publics à aménager comprennent la voie nouvelle dans la continuité de la rue Lousteauneuf ainsi que les cheminements doux et équipements de gestion des eaux pluviales situés le long de la future voie.

- Le coût estimatif des travaux s'élève au total à **466 700 € HT.**

La maîtrise d'ouvrage du réaménagement des espaces publics est assurée par Bordeaux Métropole et la commune d'Ambarès-et-Lagrave pour ce qui relève de sa compétence (éclairage public).

Le coût des équipements publics se décompose comme ci-après :

Équipements publics	Maitrise d'ouvrage	Coût Total € HT
Aménagement général de la voirie, y compris les frais afférents aux études et au chantier et aménagements paysagers et mobilier urbain	BORDEAUX METROPOLE	429 168 € HT
Éclairage public neuf-	VILLE	37 532 € HT
Total en € HT		**466 700 € HT**

Pour rappel, les équipements propres définis à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Le programme des équipements publics est susceptible de se voir complété par un équipement non prévu dans la délibération instaurant le PUP, mais qui s'avèrerait nécessaire au projet porté par le groupement d'opérateurs. Cela ferait l'objet d'un avenant à la présente convention le cas échéant. Sa description, sa justification et la part de son financement (tout ou partie) mis à charge des opérateurs sont précisées dans la présente convention.

Les travaux de construction, à la charge exclusive du groupement d'opérateurs, se dérouleront, après et sous réserves de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

La convention prévoit que, pour éviter les coordinations de chantier complexes et préserver l'état des futurs aménagements, les travaux d'aménagement (hors voie provisoire ou couche de forme) sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole seront réalisés à la fin des travaux de l'opération privée et les livraisons seront coordonnées dans la mesure du possible. Les travaux relatifs à la voie provisoire seront engagés préalablement au démarrage des travaux du groupement d'opérateurs.

Les études et travaux seront pilotés par le Pôle Territorial Rive Droite et la ville d'Ambarès et Lagrave pour ce qui relève de sa compétence. La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées et sans co-activités, est estimée à 5 mois (dont 1 mois pour la voie provisoire).
Les parties signataires s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent avec la livraison des logements.

-oOo-

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

Article 1. Objet de la convention

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 I du Code de l'urbanisme (PUP), dans le cadre de la réalisation des équipements publics désignés ci-dessus situés sur la commune d'Ambarès

Conformément aux dispositions décrites dans l'article du Code de l'Urbanisme susvisé, la présente convention est adoptée par le Conseil métropolitain, et devra être signée par le groupement d'opérateurs. Cette convention précise le périmètre du PUP, le programme des équipements publics à réaliser par les personnes publiques, le lien de nécessité et de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants, le montant et les modalités de prise en charge financière par le groupement d'opérateurs et précise les dispositions de la convention.

Article 2. Périmètre du Projet urbain partenarial – durée d'institution du périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe.

Il correspond précisément à l'assiette du permis de construire projeté sur les parcelles détaillées ci-avant.

Le périmètre est institué pour **une durée de 10 ans** à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Article 3. Projet de construction du groupement

Le groupement d'opérateurs prévoit la construction du programme immobilier sur les parcelles détaillées ci-avant.

Le programme immobilier développe au total **86 logements** pour une surface de plancher d'environ **5 782m².** Les surfaces prise en compte sont celles autorisées par l'arrêté de permis de construire.

Article 4. Montant de la participation financière due par le groupement et lien de proportionnalité

Le programme de constructions et l'augmentation significative des entrées et sorties de véhicules nécessite de sécuriser la desserte sur ce secteur en mutation post-pavillonnaire via la réalisation d'une voie nouvelle dans la continuité de la rue Lousteauneuf afin d'assurer un maillage viaire entre l'axe principal de l'avenue Jules Ferry qui mène à la gare de La Gorp et la rue du Broustey.
Le besoin en aménagement pour les usagers du domaine public étant principalement générés par l'opération privée, les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et ville seront financés selon un pourcentage proportionnel à ces besoins par le groupement d'opérateurs, soit à hauteur de 90 % du cout global.

Le coût total des équipements publics est de 466 700,00€ HT. La part affectée aux opérateurs (90 %) correspond donc à **420 030,00 € net de taxe** (montant plafond).

Cette participation est répartie entre les 2 opérateurs du groupement, de la manière suivante :

- Participation à hauteur des 2/3 de la somme pour l'opérateur NEXITY soit 280 020 € net de taxe pour l'opérateur NEXITY (montant plafond)
- Participation à hauteur du 1/3 de la somme pour l'opérateur MESOLIA soit 140 010 € net de taxe (montant plafond)

Le versement plancher de cette participation est de : 94 749 euros correspondant au montant de la taxe d'aménagement non perçue.

La part affectée au budget de la Métropole et de la ville en fonction de leurs compétences respectives est de 42 916,80 € HT et 3 753,20 € HT.

Plan de financement à date de la délibération :

Dépenses € HT		**Recettes €**	
Bordeaux Métropole	429 168,00	Participation des opérateurs	420 030,00
Commune	37 532,00	Part communale	3 753,20
		Part FIC BM	42 916,80
TOTAL	**466 700,00**	**TOTAL**	**466 700,00**

Le calcul définitif du montant de la participation au PUP demandée au groupement s'appuiera sur les montants des travaux réalisés (ajustement lors du versement du solde) sur la base du décompte générale et définitif (DGD) ou factures acquittées.

Article 5. Modalités de paiement de la participation

Les opérateurs s'engagent à procéder au paiement de la participation financière en deux versements :

- un premier versement de 30% de la participation totale sera demandé au groupement lors de l'ouverture du chantier, tel qu'identifié par la déclaration d'ouverture de chantier (DOC.) déposée au bureau des AOS ou constaté par les services métropolitain en absence de DOC, et une LAR de rappel à « DROC +5 mois » adressée par les opérateurs à Bordeaux Métropole - Pôle Territorial Rive Droite - Service aménagement urbain - sis 1, rue Romain Rolland 33310 à Lormont l'informant de l'échéance de la « DROC + 6 mois »Un titre de recettes sera alors émis par Bordeaux Métropole.
- le deuxième versement correspondant au solde de la participation totale interviendra à la fin des travaux de Bordeaux Métropole, eu égard au montant des travaux réalisés sur la base du décompte générale et définitif (DGD) ou factures acquittées, dans la limite du plafond ci-dessus.

Pour chacun de ces 2 versements, il est convenu que la somme demandée sera également répartie entre les 2 co-titulaires de l'autorisation d'urbanisme selon la répartition définie ci-dessus (article 4).

Les titres de recette sont à payer par chacun des co-titulaire dans un délai global de 30 jours à compter de la réception de l'avis des sommes à payer.
Tout dépassement de ce délai global de paiement fera courir de plein droit des intérêts moratoires au bénéfice de la Métropole. Le taux de ces intérêts moratoires sera celui du taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque Centrale Européenne (BCE) à son opération de refinancement principale la plus récente effectuée avant le 1er jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Côté Bordeaux Métropole, les dépenses sur le budget principal seront imputées au chapitre 23 – article 2315 – fonction 844.
Concernant les recettes de l'opération, elles seront perçues sur le budget principal chapitre 13 – article 1348– fonction 844 et pour la part de la ville d'Ambarès sur les comptes 458 ouverts à cet effet.

Article 6. Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement

En vertu des articles L.332-11-4 et L. 331-7 du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

La part départementale de la taxe d'aménagement reste exigible au bénéfice du Département.

Pour mémoire, il est précisé que la participation du groupement n'est pas appelée sur les travaux d'assainissement des eaux usées, le pétitionnaire contribuant à ces travaux dans le cadre de la participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) dont il n'est pas exonéré par le présent PUP.

Article 7. Non réalisation du projet de construction par le groupement d'opérateurs

Même en cas de non-réalisation de tout ou partie du programme par le groupement, ou de ses ayants cause, pour quelque raison que ce soit, la présente convention sera résiliée et la quote-part de la participation correspondant aux frais et travaux déjà engagés à date par ordre de service est due.
Si le groupement renonce à réaliser son projet avant le versement de toute participation à BORDEAUX METROPOLE, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

Article 8. Avenant

Toute modification éventuelle de la présente convention de projet urbain partenarial doit faire l'objet d'avenant à la présente convention, notamment en cas de permis modificatif pouvant changer les montants de participations exigibles.

Article 9. Transfert de permis de construire, mutations

En cas de transfert du permis de construire visé en article 3, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

Le groupement s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.
Les opérateurs seront tenus solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire

Article 10. Affichage – Caractère exécutoire – Formalités

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

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres concernés, est tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme)

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, à la mairie concernée. (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

Une même mention sera en outre publiée :
a) au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du Conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
b) au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du Code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus.

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes.

Article 11 - Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.
A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite du tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Bordeaux.

Article 12 - Liste des annexes

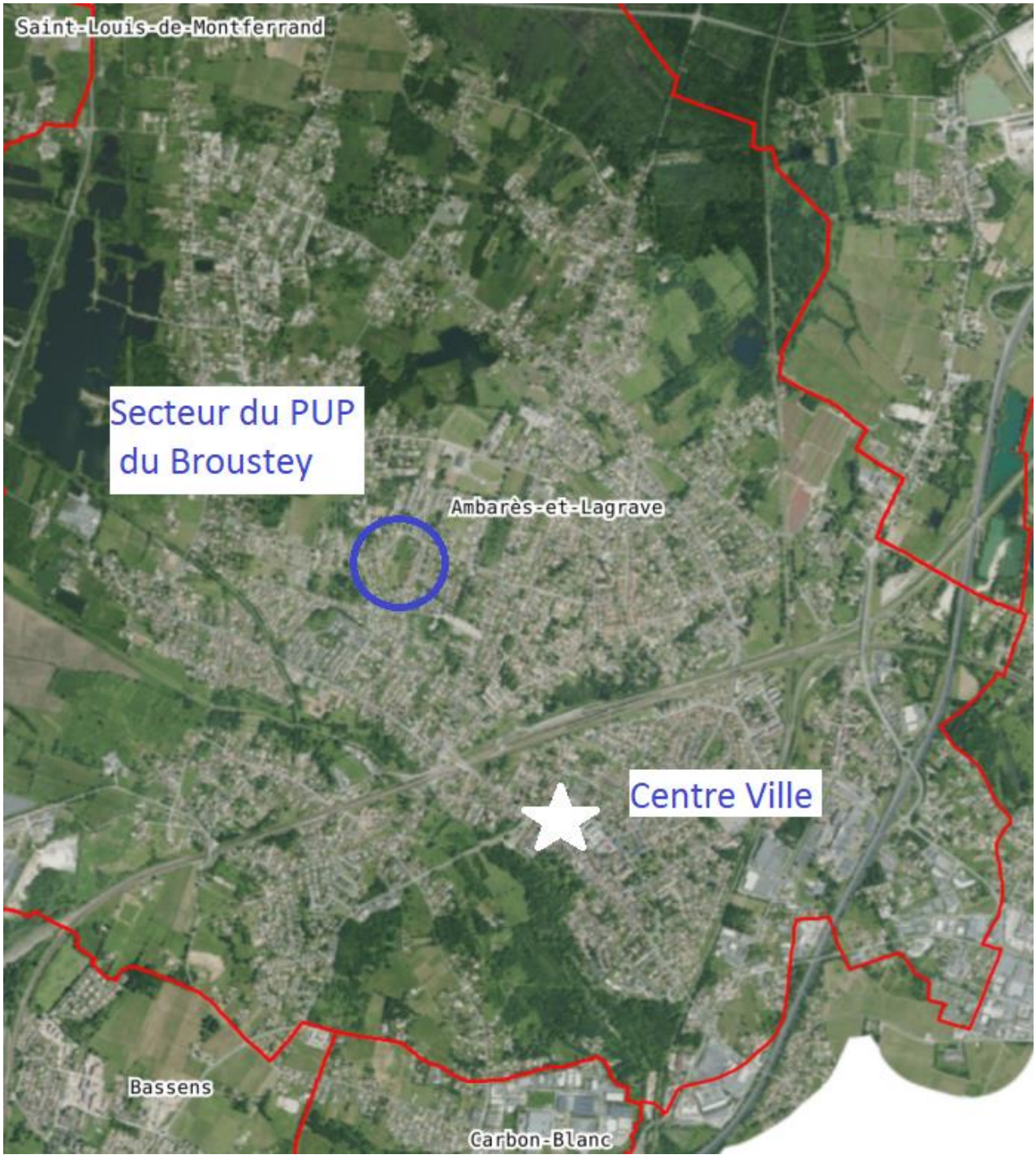
A. plan de localisation
B. Périmètre du projet urbain partenarial
C. plan des espaces publics à réaménager

Fait à Bordeaux, le.....

La SAS NEXITY	**MESOLIA**	**Pour BORDEAUX METROPOLE, Le Président,**
Madame Chloé MARTINELLI	**Monsieur Emmanuel PICARD**	**Monsieur Alain ANZIANI**

Annexe A

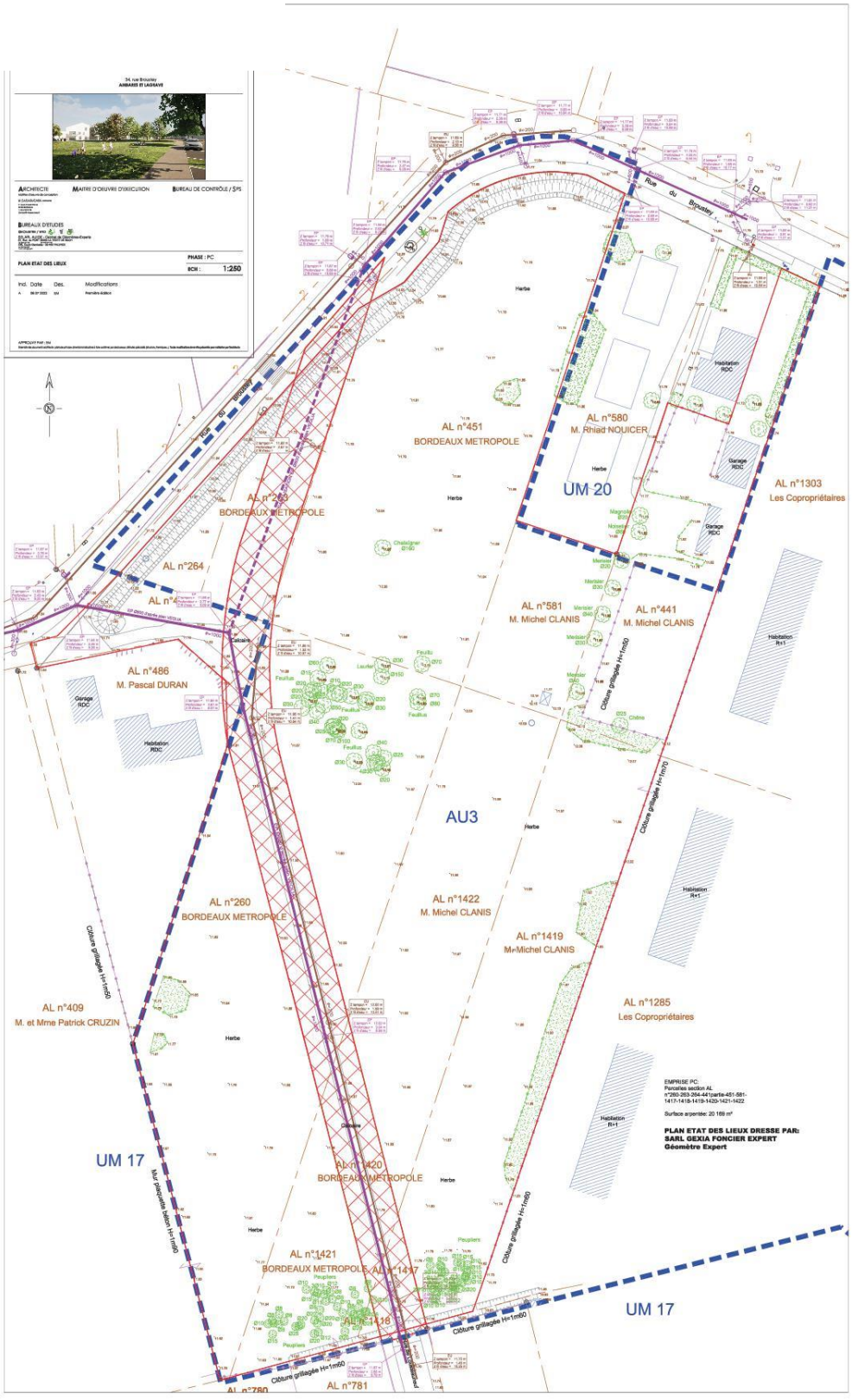
Plan de localisation du périmètre de PUP
AMBARES BROUSTEY



ANNEXE C

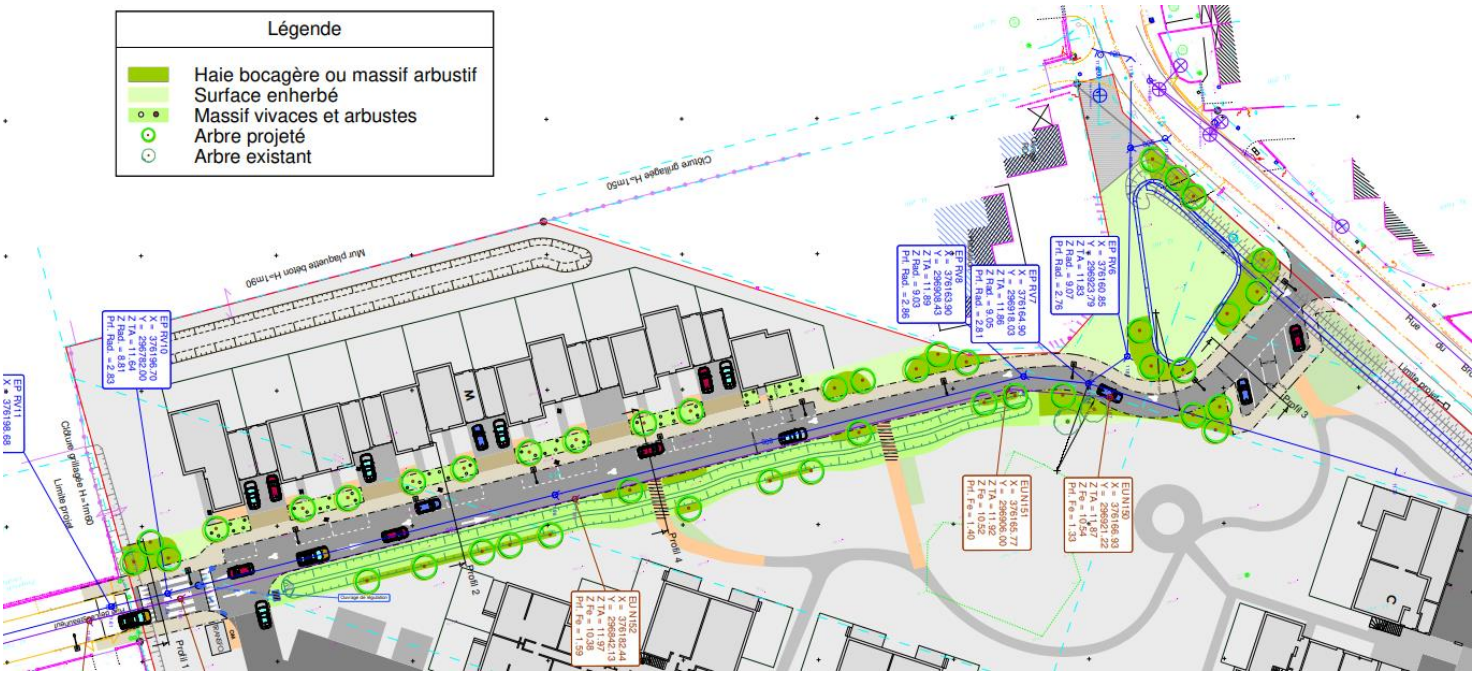
PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL

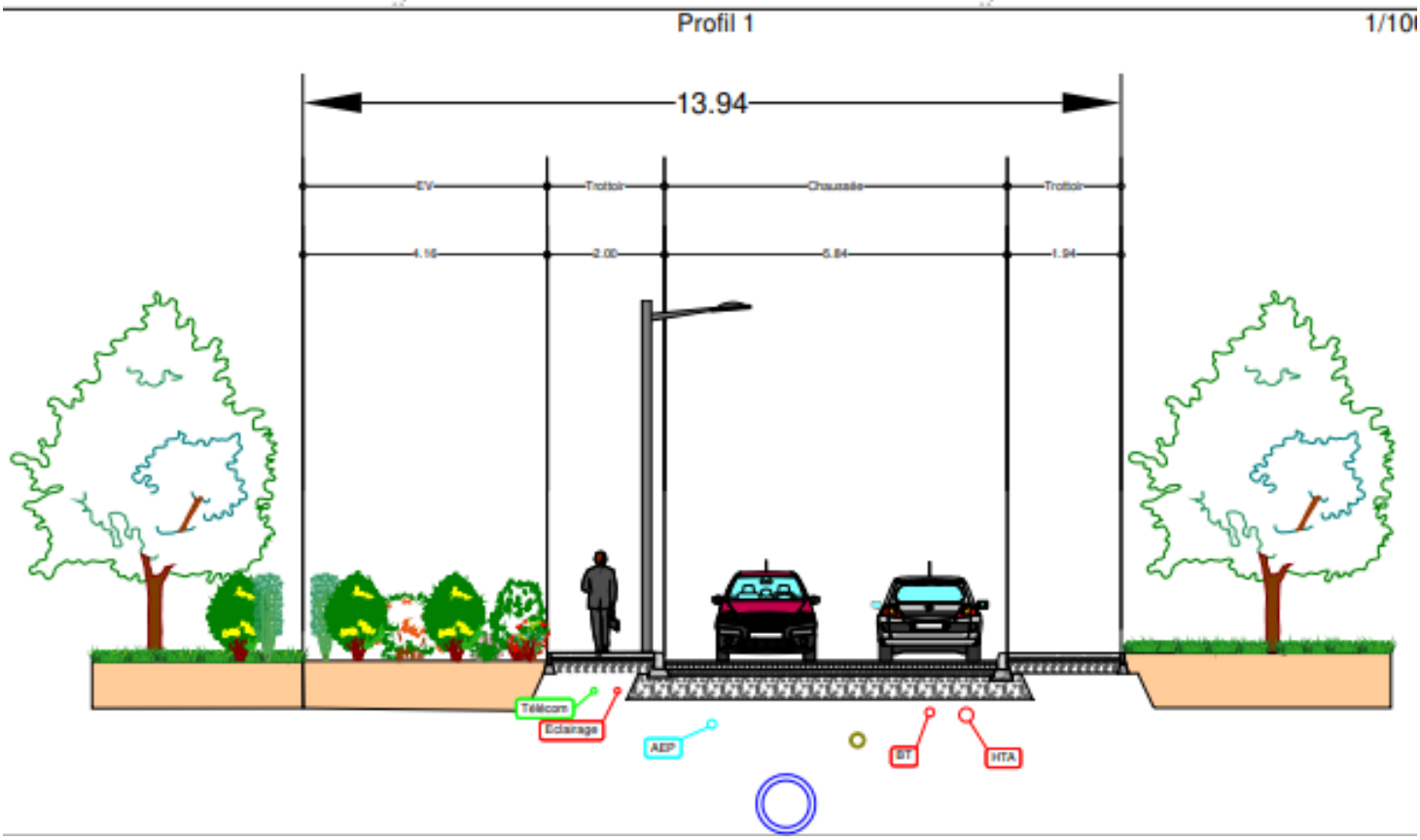
Le périmètre d'application du PUP est délimité par le plan ci-dessous et concerne les parcelles cadastrées AL1421, AL441 (p), AL1422, AL581, AL451p, AL1418, AL1 420, AL263 (p), AL487, AL1417, AL260, AL264 (p), AL1419 sur la commune d'Ambares et Lagrave.

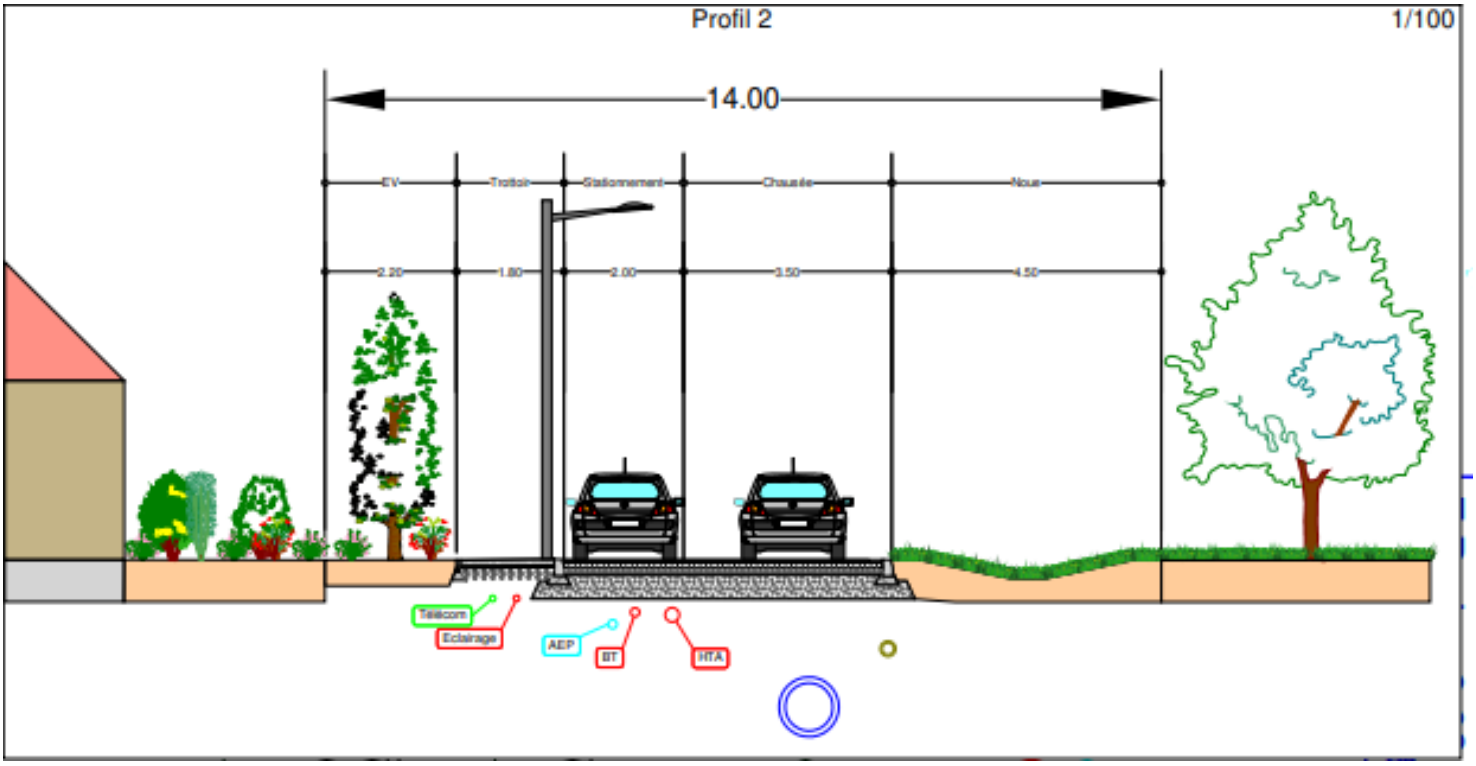


Annexe C

Plan des espaces publics à réaménager






Profil 2
1/100
14.00
EV
Trottoir
Stationnement
Chaussée
Noue
2.20
1.80
2.00
3.50
4.50
Telecom
Eclairage
AEP
BT
HTA