

Convention de Projet Urbain Partenarial entre la commune de PENNAUTIER et la Société Hectare SA

Aménagement du lotissement Les jardins des roses d'or

Préambule

La présente convention de projet urbain partenarial est conclue en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme dans la perspective d'une demande de permis d'aménager relatif à l'opération « Aménagement du lotissement Les jardins des roses d'or »

Zone : AU du plan local d'urbanisme
Lieu dit Le Paradis Route d'Aragon à PENNAUTIER
Parcelles AB 19 et AB 20
Appartenant à Hectare SA
Ci-après désigné « l'opération »

Entre

La Société SAS Hectare, société par actions simplifiée, dont le siège social est à CLAPIERS
Clos des Chanterelles – 251 rue du Romarin BP 18, au capital de 35.100.000,00 euros
Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro SIREN 351 338 660,
Représentée par M. Florent CADENEL
En qualité de Responsable Développement
Ci-après désigné « le partenaire »

ET

La Commune de Pennautier
Représentée par Monsieur le Maire, Jacques DIMON agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal du 5 juillet 2021
Ci-après désigné « la commune »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente Convention a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune de PENNAUTIER est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement projetée dénommée « Les Jardins des roses d'or » sis Le Paradis Route d'Aragon à PENNAUTIER, parcelles cadastrées section AB 19 et AB 20 :

A cet effet, la convention a pour objectif de définir :

- La nature des équipements publics à réaliser, et de définir le calendrier de réalisation ;
- De fixer le montant des dépenses et le montant de la participation financière mis à la charge du partenaire,
- D'établir les modalités et les délais portant sur l'exécution financière ;
- De déterminer les relations entre les parties dans l'exécution de la convention.

- Et enfin de fixer la durée d'exonération de la taxe d'aménagement applicable au périmètre du PUP.

Etant précisé que le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

L'objet recouvre la réalisation de tous les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale ou par les opérateurs de droit privé qu'elle mandate.

La présente convention est exécutoire à compter du 1^{er} jour de :

- sa mise à disposition en mairie ;
- l'affichage de la mention de sa signature en mairie ;
- Et sous réserve de la réalisation de l'opération d'aménagement projetée.

Article 2 – Programme d'équipement public du PUP

1- Consistance de l'opération et besoins à satisfaire

L'aménagement consiste en la création d'un lotissement de 17 lots de terrain à bâtir.

2- Consistance du programme de l'équipement public

La Commune de PENNAUTIER s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- Création d'une extension HTA de 690 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement et la création d'un poste HTA/BT sur le terrain de l'opération dont l'implantation future est matérialisée sur le plan ci-annexé.
- La réalisation sera effectuée par le concessionnaire ENEDIS sous maîtrise d'ouvrage communale.

Les équipements publics du PUP répondent aux seuls besoins de l'opération.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement 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.

1- Cout prévisionnel

Le cout prévisionnel est établi par la commune en tant que maitre d'ouvrage pour les services publics de sa compétence.

Il inclut l'ensemble des dépenses nécessaires pour mettre des ouvrages et équipements publics fonctionnels à disposition du partenaire :

- le montant des devis estimatifs, des marchés publics, des bons de commande, ... : entreprises ou autre opérateur public
- les dépenses relatives à la maîtrise foncière directement liée aux équipements du PUP,
- les dépenses d'ingénierie et de contrôle ainsi que toute prestation annexe liée aux travaux,
- les frais financiers prévisibles pour la commune ou pour les autres opérateurs compétents et la signature de la convention et le solde de la participation financière du Partenaire,
- une marge de revalorisation couvrant l'actualisation des prix ou imprévus.

Chaque équipement public correspond à un poste d'estimation de dépenses du tableau annexé exprimé en HT et TTC qui constitue la base de calcul de l'estimation financière.

L'estimation globale des dépenses qui en résulte est de 78 998.48 € HT.

La commune n'étant pas collectrice de TVA, le partenaire ne peut récupérer la TVA ;
La participation effective de la commune est établie :
- sur la base des prévisions financières en valeurs TTC du tableau annexé,
- en déduisant le montant prévisible du FCTVA (à hauteur de 16.404%).

2- Calendrier de réalisation

L'objectif de mise en service sera fixé au tableau annexé pour chaque équipement.

La commune procède à l'engagement juridique des marchés et commande à son initiative. Elle détermine le phasage de ces actions pour répondre à l'objectif contractuel de mise en service.

Article 3- participation du partenaire

1- Calcul de la participation financière

La participation financière est la fraction du coût des travaux entrepris par le maître d'ouvrage et mis à la charge du partenaire. Cette fraction est fixée pour l'électricité à 100 % du coût total des équipements.

Ajustement du coût prévisionnel :

Une modification de la participation financière résultant d'un ajustement de l'estimation des travaux ou du constat du coût réel des travaux exécutés se fait comme suit :

- augmentation de l'estimation des dépenses avant ou pendant réalisation : l'ajustement donne lieu à un avenant à la convention précisant la nouvelle répartition,
- coût réel en fin de travaux inférieur à l'estimation : répartition contractuelle,
- coût réel en fin de travaux supérieur à l'estimation : sans avenant, le coût supplémentaire est supporté par la commune.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge du partenaire s'élève à : 77 998.48 €.

2- Paiement de la participation financière

La société HECTARE s'engage à procéder au paiement de la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 1 de la présente convention.

La participation financière de la SAS HECTARE est subordonnée à la réalisation du projet d'aménagement « Les jardins des roses d'or » sus désigné.

Le partenaire paiera sa participation en exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux ; il s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Un premier règlement de 50% du montant total, au plus tard dans les 30 jours suivant le dépôt de l'ouverture de chantier (DOC)
- Un dernier règlement des 50% restant, au plus tard dans les 30 jours suivant l'achèvement des travaux des équipements publics objet de la présente convention.

3- Participation foncière

Le partenaire s'engage à apporter en paiement le terrain non bâti ci-après désigné :

bande de 3 mètres parcelle cadastrée n° AB29 et AB33 sis d'une superficie respective de 420 m2 et 210m2 .

La valeur de ce terrain est fixée à 1 € le m2 soit 630 €.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge du partenaire.

Article 4- Exonération de la taxe d'aménagement

Les constructions édifiées dans le périmètre du PUP sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant un délai de 5 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie.

Article 5

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

Article 6

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

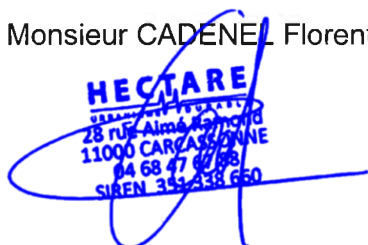
Fait à PENNAUTIER

Le 8 Juillet 2021

En 2 exemplaires originaux.

Pour la Société HECTARE

Monsieur CADENEL Florent



Pour la Commune

Le Maire,
Jacques DIMON



Pièces jointes :

- plan cadastral reprenant le périmètre d'application de la convention
- tableau programmation