

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
DANS LE CADRE DE LA REALISATION D'UNE OPERATION DE LOGEMENTS MIXTES
SITE « COURS DU LOUP / POMEYROL » A SAINT ETIENNE DU GRES (BOUCHE DU RHÔNE)**

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

LA SCCV « SEG COURS DU LOUP », société civile immobilière de construction vente au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé 30 rue Louis Rège - 13008 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 903 207 454,

Représentée par Marina GOURNAY, Directrice Générale domiciliée professionnellement à Marseille 13008, 30 rue Louis Rège, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont été conférés à la date du xxx, par Monsieur Marc Cohen agissant en qualité de Président de la société PRIMOSUD Société par actions simplifiée au capital de 500.000 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13008), 30, rue Louis Rège, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro 339 901 365, elle-même gérante de la SCCV SEG COURS DU LOUP, dont une copie demeure annexée aux présentes.

Dénommée ci-après le « Constructeur » ou SCCV SEG COURS DU LOUP.

ET

LA COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DU GRES, représentée par son Maire, Monsieur Jean MANGION, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du XXXX,

ET

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES représentée par son Président, Monsieur Hervé CHERUBINI, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n°163/2021 du Conseil communautaire en date du 28 octobre 2021,

PREAMBULE

La Commune de SAINT-ETIENNE DU GRES et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte-d'Azur (EPF PACA) ont signé les 9 et 12 décembre 2013 une convention opérationnelle habitat multi sites. Cette convention est rendue exécutoire le 10 janvier 2014 après dépôt en Préfecture des Bouches du Rhône.

C'est dans ce cadre d'intervention que l'EPF PACA a acquis les parcelles cadastrées A 18 et A 2136 permettant le développement d'une opération d'habitat mixte au lieu-dit « Cours du Loup / Pomeyrol » sur le lieu-dit de Pomeyrol et bordé par le Cours du Loup, le chemin du Trou du Loup (désormais dénommé chemin du Chemin de Saint-Gabriel avec la refonte de la base adressage) et le boulevard de la Fraternité.

D'une surface cadastrale totale 57 042 m² suite à bornage, la destination de ce tènement correspond à un projet d'habitat mixte d'une assiette de 53 642 m² et d'un un projet d'équipements publics qui impacte le tènement foncier d'environ 3 400 m² en limite Ouest et Est. Une rétrocession finale de l'espace vert central aménagé d'environ 12 410 m² sera réalisée après conformité obtenue par l'aménageur sur les autorisations d'urbanismes.

En accord avec la Commune de SAINT ETIENNE DU GRES, l'EPF PACA a engagé en juillet 2018 une démarche de consultation d'opérateurs devant se concrétiser par la cession du foncier dont il est propriétaire. Par courrier en date du 15 octobre 2020, la Directrice Générale de l'EPF PACA, maître d'ouvrage de la consultation, a signifié à la Société PRIMOSUD que son offre avait été retenue.

L'opération porte sur la réalisation de 160 logements pour une surface de plancher d'environ 11 400 m² et 10 lots à bâtir. Cette opération se décomposera en deux phases dont le démarrage des travaux interviendra après obtentions et purge des différentes autorisations d'urbanismes déposées par la SCCV SEG COURS DU LOUP ; soit au plus tôt en Novembre 2022. Le démarrage des travaux entre les deux phases sera espacé d'un délai de 6 mois minimum, soit un démarrage de la phase 2 au plus tôt en Juin 2023.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de préciser la prise en charge financière par la SCCV SEG COURS DU LOUP d'une partie des coûts d'équipements publics à réaliser et nécessaires pour permettre la mise en œuvre du projet et répondre aux besoins des futurs habitants de l'opération.

Sont visés les articles L332-11-3 et L332-11-4 du Code de l'Urbanisme qui permettent aux collectivités de conclure une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière par des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par une opération d'aménagement ou de construction.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1er – PERIMETRE DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique sur le périmètre du tènement foncier composé des parcelles A 18 et A 2136, les voiries limitrophes qui le desservent et les équipements publics qui nécessitent des travaux pour que le projet soit réalisé. Ce périmètre est situé en zone UB du PLU.

Voir le plan joint en annexe n°1.

ARTICLE 2 - DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

Le projet d'aménagement « Cours du Loup - Pomeyrol », objet de la présente convention nécessite la réalisation d'équipements publics. Cette réalisation se déclinera en deux phases :

PHASE 1 :

- Mise en place d'un « tourne à gauche » sur l'avenue de Arles (maîtrise d'ouvrage CD13 sur sollicitation de la commune de Saint-Etienne du Grés ou délégation).
- Reprise, élargissement et prolongement du boulevard de la Fraternité, déjà dénommé par délibération « rue du professeur Jean-Claude Sabonnadière », sur un linéaire d'environ 270 m au total, y compris pluvial surfacique (maîtrise d'ouvrage commune de Saint-Etienne du Grés).
- Reprise des réseaux secs liés au boulevard de la Fraternité et création sur le prolongement de la rue Sabonnadière (maîtrise d'ouvrage commune de Saint-Etienne du Grés)
- Reprise des réseaux humides (eau, assainissement et pluvial) liés au boulevard de la Fraternité et création sur le prolongement de la rue Sabonnadière (maîtrise d'ouvrage Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles)
- Augmentation de la capacité de la STEP (maîtrise d'ouvrage Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles)
- Extension de l'école communale et de la cantine (maîtrise d'ouvrage commune de Saint-Etienne du Grés)

PHASE 2 :

- Requalification du Chemin de Saint-Gabriel sur l'assiette de l'ancien chemin du Trou du Loup (maîtrise d'ouvrage commune de Saint-Etienne du Grés).
- Reprise et création des réseaux secs liés au Chemin de Saint-Gabriel (maîtrise d'ouvrage commune de Saint-Etienne du Grés).
- Reprise et création des réseaux humides (eau, assainissement et pluvial) liés au Chemin de Saint-Gabriel (maîtrise d'ouvrage Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles).

ARTICLE 3 - REALISATION DES TRAVAUX

3.1 Par la Commune de Saint-Etienne du Grés

La Commune de Saint-Etienne du Grés s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements décrits à l'article 2. La Commune s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus selon les délais suivants :

- Phase 1 :
 - Mise en place d'un « tourne à gauche » sur l'avenue d'Arles (chantier prévisionnel 4^{ème} T 2022 – début 2023).
 - Reprise des réseaux secs liés au boulevard de la Fraternité et création sur le prolongement de la rue Sabonnadière + création des accès nécessaires au chantier (démarrage prévisionnel 2^{ème} T 2023- livraison prévue 4^{ème} T 2023)
 - Première partie (structure) - Reprise, élargissement et prolongement du boulevard de la Fraternité, déjà dénommé par délibération « rue du professeur Jean-Claude Sabonnadière » sur un linéaire d'environ 270 m au total (démarrage prévisionnel 2^{ème} T 2023- livraison prévue 4^{ème} T 2023), y compris pluvial surfacique
 - Deuxième partie - Reprise, élargissement et prolongement du boulevard de la Fraternité, déjà dénommé par délibération « rue du professeur Jean-Claude Sabonnadière » sur un linéaire d'environ 270 m au total (démarrage de la finalisation revêtements, bordures, candélabres éclairage public, noues et cheminements doux 3 mois avant la livraison de la SCCV SEG COURS DU LOUP – livraison prévue au plus tard 3^{ème} T 2024), y compris pluvial surfacique
 - Extension de l'école communale et de la cantine (livraison prévue rentrée septembre 2024)
- Phase 2 : Travaux en partie Ouest du projet et liés au réaménagement du Chemin de Saint-Gabriel :
 - Reprise des réseaux secs liés au Chemin de Saint-Gabriel (démarrage prévisionnel 4^{ème} T 2023- livraison prévue 4^{ème} T 2024).
 - Première partie (structure)- Requalification du Chemin de Saint-Gabriel sur l'assiette de l'ancien chemin du Trou du Loup (démarrage prévisionnel fin 4^{ème} T 2023- livraison prévue 4^{ème} T 2024), y compris pluvial surfacique.
 - Deuxième partie - Requalification du Chemin de Saint-Gabriel sur l'assiette de l'ancien chemin du Trou du Loup (démarrage de la finalisation revêtements, bordures, candélabres éclairage public, noues et cheminements doux à la fin des travaux de gros œuvres de La SCCV SEG COURS DU LOUP (démarrage prévisionnel 4^{ème} T 2024– livraison prévue au plus tard 3^{ème} T 2025), y compris pluvial surfacique

Les délais de réalisation des équipements publics ont été établis à partir du planning prévisionnel de l'opérateur, annexé à la présente convention. Si celui-ci venait à être modifié de manière substantielle en cours de réalisation :

- Soit pour les projets pour lesquels aucun engagement contractuel n'est en cours, un avenant viendra acter la modification des délais d'engagement et de versement (article 3 et 5).
- Soit pour les projets pour lesquels un engagement contractuel est en cours, le calendrier de réalisation et de versement demeurera identique.

La Commune s'engage également à informer sans délai la SCCV SEG COURS DU LOUP de tout risque de retard dans les délais de réalisation précités.

Si les équipements définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais visés supra, les sommes représentatives du coût des études et travaux non réalisés seront restituées à la SCCV SEG COURS DU LOUP, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

3.2 Par la Communauté de Communes Vallée des Baux

La Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements décrits à l'article 2. La CCVBA s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus selon les délais suivants :

- Phase 1 :

- Reprise des réseaux humides (eau, assainissement et pluvial) liés au boulevard de la Fraternité et création sur le prolongement de la rue Sabonnadière (démarrage prévisionnel 2èmeT 2023- livraison prévue 4ème T 2023)
- Augmentation de la capacité de la STEP (démarrage 4èmeT 2023 - livraison prévue au plus tard 4ème T 2024)
- Phase 2 :
 - Reprise des réseaux humides (eau, assainissement et pluvial) en partie Ouest du projet et liés au réaménagement du Chemin de Saint-Gabriel (démarrage prévisionnel 4ème T 2023- livraison prévue 4ème T 2024)

Les délais de réalisation des équipements publics ont été établis à partir du planning prévisionnel de l'opérateur, annexé à la présente convention. Si celui-ci venait à être modifié de manière substantielle en cours de réalisation :

- Soit pour les projets pour lesquels aucun engagement contractuel n'est en cours, un avenant viendra acter la modification des délais d'engagement et de versement (article 3 et 5).
- Soit pour les projets pour lesquels un engagement contractuel est en cours, le calendrier de réalisation et de versement demeurera identique.

La Communauté de Communes s'engage également à informer sans délai la SCCV SEG COURS DU LOUP de tout risque de retard dans les délais de réalisation précités.

Si les équipements définis à l'article 1^{er} n'ont pas été achevés dans les délais visés supra, les sommes représentatives du coût des études et travaux non réalisés seront restituées à la SCCV SEG COURS DU LOUP, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

ARTICLE 4 – CHIFFRAGE DES TRAVAUX

Le coût prévisionnel (hors taxes) des travaux et des dépenses inhérentes à la réalisation des travaux qui seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communale et maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Commune Vallée des Baux Alpilles est le suivant :

Participation équipements communaux de Saint-Etienne du Grés

Postes	Montant Dépenses HT*	% applicable au projet	PUP
VRD (hors réseaux humides CCVBA)	526 000,00 €	80%	420 800,00 €
MOE VRD	42 000,00 €	80%	33 600,00 €
Tourne à gauche	50 000,00 €	90%	45 000,00 €
MOE tourne à gauche	5 000,00 €	90%	4 500,00 €
Extension école et cantine	1 400 000,00 €	25%	350 000,00 €
MOE école/cantine	98 000,00 €	25%	24 500,00 €
Total équipements Commune	2 121 000,00 €		878 400,00 €
Total TTC	2 545 200,00 €		

Participation équipements intercommunaux de la CCVBA

Postes	Montant Dépenses HT*	% applicable au projet	PUP
Réseaux humides	480 000,00 €	80%	384 000,00 €
AEP	189 000,00 €		

EU	257 000,00 €		
EP	34 000,00 €		
STEP	570 000,00 €	35%	200 000,00 €
MOE	67 500,00 €		
Travaux	502 500,00 €		
Total équipements CCVBA	1 050 000,00 €		584 000,00 €
Total TTC	1 260 000,00 €		

Cumuls	3 171 000,00 €		1 462 400,00 €
Cumuls TTC	3 805 200,00 €		

Dont paiement à la commune par cession foncière : 130 700,00 €
Montant global hors cession foncière : 1 331 700,00 €

*TVA applicable de 20%

ARTICLE 5 – PARTICIPATION FINANCIERE ET CALENDRIER DE PAIEMENTS

La participation financière globale est convenue à hauteur de **1 462 400 €** décomposée en deux modalités de paiement :

- Un paiement en numéraire de **1 331 700,00 € HT**
- Un apport en nature de terrain de **130 700,00 €**

5.1 La partie foncière concerne les terrains ci-après désignés :

Parcelle A 18 et la parcelle A 2136 pour une surface cumulée d'environ 3 400 m² conformément au plan porté en annexe n°2 soit une superficie de 1450 m² concernant la phase 1 et 1950 m² pour la phase 2.

La valeur de ces terrains est fixée à 130 700 €.

Cet apport en nature de terrain se fera par acte authentique préalablement à la réalisation des travaux prévus.

5.2 La participation financière ci-après désignée :

Les équipements publics précisés à l'article 2 sont principalement rendus nécessaires par les besoins des futurs habitants de la future opération de logements portée par la SCCV SEG COURS DU LOUP.

Aussi, la SCCV SEG COURS DU LOUP s'engage à verser à la Commune de Saint-Etienne du Grés et à la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles une somme globale de 1 331 700.00 € pour les travaux définis à l'article 2 de la présente convention.

Le règlement interviendra, en exécution d'un titre de recettes, émis par la Commune de Saint-Etienne du Grés et la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Les coûts d'équipements publics pris en charge par la SCCV SEG COURS DU LOUP sont inscrits sur le registre des contributions d'urbanisme prévu à l'article L 332-29 du code de l'urbanisme.

5.3 Calendrier des paiements :

La SCCV SEG COURS DU LOUP s'engage à procéder au règlement des participations évoquées supra auprès de la Commune de Saint-Etienne du Grés et la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles selon les tableaux de chiffrage de l'article 4. Ces règlements interviendront, sous 30 jours, selon les conditions et l'échéancier suivants :

- Un apport foncier désigné à la partie 5.1 dans le mois suivant l'acte de cession entre l'EPF PACA et la Société LA SCCV SEG COURS DU LOUP, devant prévisionnellement intervenir au plus tard le 31 Octobre 2022, sauf cas de prorogation.
- Un versement relatif au tourne à gauche sur l'avenue d'Arles soit 49.500 €, au démarrage des travaux sur production des marchés signés.
- Un premier versement de 50% du montant du PUP concernant les travaux et études de VRD – phase 1 soit 227.200 € net auprès de la Commune de Saint-Etienne du Grés et de 192.000 € net auprès de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles dans le mois suivant le dépôt par la SCCV SEG COURS DU LOUP de la DROC correspondant à la phase 1 de l'Opération sur production des marchés de MOE signés,
- Un premier versement de 50% du montant du PUP concernant les travaux de l'école soit 121.900 € net auprès de la Commune de Saint-Etienne du Grés au plus tardif des deux événements suivants :
 - o dans le mois suivant le dépôt par la SCCV SEG COURS DU LOUP de la DROC correspondant à la phase 1 de l'Opération ;
 - o au démarrage des travaux de l'école sur production des marchés signés, soit à titre indicatif courant 2023,
- Un second versement de 50% du montant du PUP concernant les travaux de l'école soit 121.900 € net auprès de la Commune de Saint-Etienne du Grés sur fourniture du PV de réception des travaux publics, soit à titre indicatif été 2024,
- Un premier versement de 50% du montant du PUP concernant les travaux de la STEP de 100.000 € net auprès de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles sur production des marchés de MOE signés et en tout état de cause après dépôt par la SCCV SEG COURS DU LOUP de la DROC correspondant à la phase 1 de l'Opération.
- Un second versement de 50% du montant du PUP concernant les travaux de la STEP de 100.000 € net auprès de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles, soit à titre indicatif dernier trimestre 2024, sur production des PV de réception.
- Le versement du solde de 50% du montant du PUP concernant les travaux et études de VRD – phase 1 et 2 soit 227.200 € net auprès de la Commune de Saint-Etienne du Grés et de 192.000 € net auprès de la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles sur production des PV de réception des travaux publics, soit à titre indicatif dernier trimestre 2024.

Les délais de réalisation des équipements publics ont été établis à partir du planning prévisionnel de l'opérateur, annexé à la présente convention. Si celui-ci venait à être modifié de manière substantielle en cours de réalisation :

- Soit pour les travaux ou études pour lesquels aucun engagement contractuel n'est en cours, un avenant viendra acter la modification des délais d'engagement et de versement (article 3 et 5).
- Soit pour les travaux ou études pour lesquels un engagement contractuel est en cours, le calendrier de réalisation et de versement demeurera identique.

La Commune et la Communauté de Communes s'engagent également à informer sans délai la SCCV SEG COURS DU LOUP de tout risque de retard dans les délais de réalisation précités.

Si les équipements définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais visés supra, les sommes représentatives du coût des études et travaux non réalisés seront restituées à la SCCV SEG COURS DU LOUP, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

En cas d'abandon du projet par la SCCV SEG COURS DU LOUP, les sommes correspondantes aux engagements contractés, seront dues par la SCCV SEG COURS DU LOUP. Les autres feront l'objet d'une restitution au bénéfice de la SCCV SEG COURS DU LOUP.

ARTICLE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties seront tenues des obligations liées à l'exécution de la convention à compter de la réalisation de la plus tardives des conditions suspensives suivantes :

- Réalisation des modalités de publicité prévues à l'article 10,
- Au bénéfice de la société :
 - Obtention de l'ensemble des autorisations administratives devenues définitives, purgées de tout recours, nécessaires à la réalisation des constructions prévues par la SCCV SEG COURS DU LOUP ,
 - Signature par la SCCV SEG COURS DU LOUP avant le 31 Octobre 2022 d'un acte authentique de vente avec l'EPF PACA pour l'acquisition des parcelles cadastrées A 18 et A 2136 pour une surface de 58 048 m², conformément à la promesse synallagmatique de vente conclue entre l'EPF PACA et la SCCV SEG COURS DU LOUP le 22 Juillet 2021.
 - Dépôt par la SCCV SEG COURS DU LOUP de la DROC correspondant aux travaux de la phase 1 de l'Opération
- Au bénéfice de la Commune,
 - Signature d'un acte authentique de vente, pour une vente au profit de la Commune de l'emprise foncière à détacher (3 400 m² environ) des parcelles A 18 et A 2136 nécessaires aux travaux d'équipements publics. Cet acte de cession à la Commune devra intervenir à partir du 31 Octobre 2022 éventuellement prorogée en cas de prorogation de la Promesse de vente des terrains assiette de l'Opération par L'EPF PACA à la SCCV SEG COURS DU LOUP.

A défaut de réalisation de ces conditions suspensives et sauf accord de prorogation convenu entre les parties signataires de la présente convention, celle-ci sera réputée caduque par défaillance de la condition suspensive et les parties renoncent d'ores et déjà à se rechercher l'une l'autre du fait de cette caducité.

Les parties s'engagent toutefois dès la signature de la convention sur leurs obligations réciproques relatives aux études préalables à la réalisation des équipements publics sans attendre la levée des conditions suspensives ». La Commune et la CCVBA s'engagent à mener les études nécessaires aux équipements publics dans les délais prévus. Dans le cas où l'une des conditions suspensives ne serait pas levée, et que l'abandon du projet soit déclaré, l'aménageur sera tenu au versement d'une indemnité maximale de 20 000€ TTC (vingt mille euros) à chaque collectivité. Ces indemnités seront dues contre production d'un justificatif correspondant aux engagements contractuels liés à ces études.

ARTICLE 7 – EXONERATIONS DE TAXES LOCALES D'URBANISME (Taxe d'Aménagement Majorée (TAM))

Les constructions autorisées dans le périmètre fixé à l'article 1^{er} au cours des 10 années qui suivent la date de publication de la mention de la signature de la présente convention au recueil des actes administratifs de la Commune de Saint-Etienne du Grés sont exonérées du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement majorée instituée en application de l'article L 331-1 du code de l'urbanisme.

Cette exonération de 10 ans produira ses mêmes effets au regard de toute taxe appelée, dans le futur, à remplacer l'actuelle taxe d'aménagement.

ARTICLE 8 – AVENANTS

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 9 – INSTANCE DE SUIVI

Une instance de suivi sera instaurée (comité de pilotage, comité technique) rassemblant élus, techniciens, opérateurs et maitres d'œuvre pour faciliter la coordination et le suivi entre les travaux publics et privés sur le plan technique (récolement), règlementaire (suivi des règles d'implantation par exemple) et organisationnel (phasage). Le cas échéant, cette instance pourra élaborer les avenants jugés nécessaires à la présente convention et les proposer à la signature des parties.

ARTICLE 10 – LITIGES

Les litiges qui pourraient subvenir à l'occasion de l'application des termes de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de MARSEILLE.

ARTICLE 11 – CARACTERE EXECUTOIRE DE LA PRESENTE CONVENTION

Cette convention entre en vigueur à compter de sa signature par les parties, et après accomplissement des formalités de publicité, notamment celles prévues à l'Article R*332-25-2, sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives énoncées à l'article 6.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par la Société et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Fait à Saint-Etienne du Grés le

Signatures

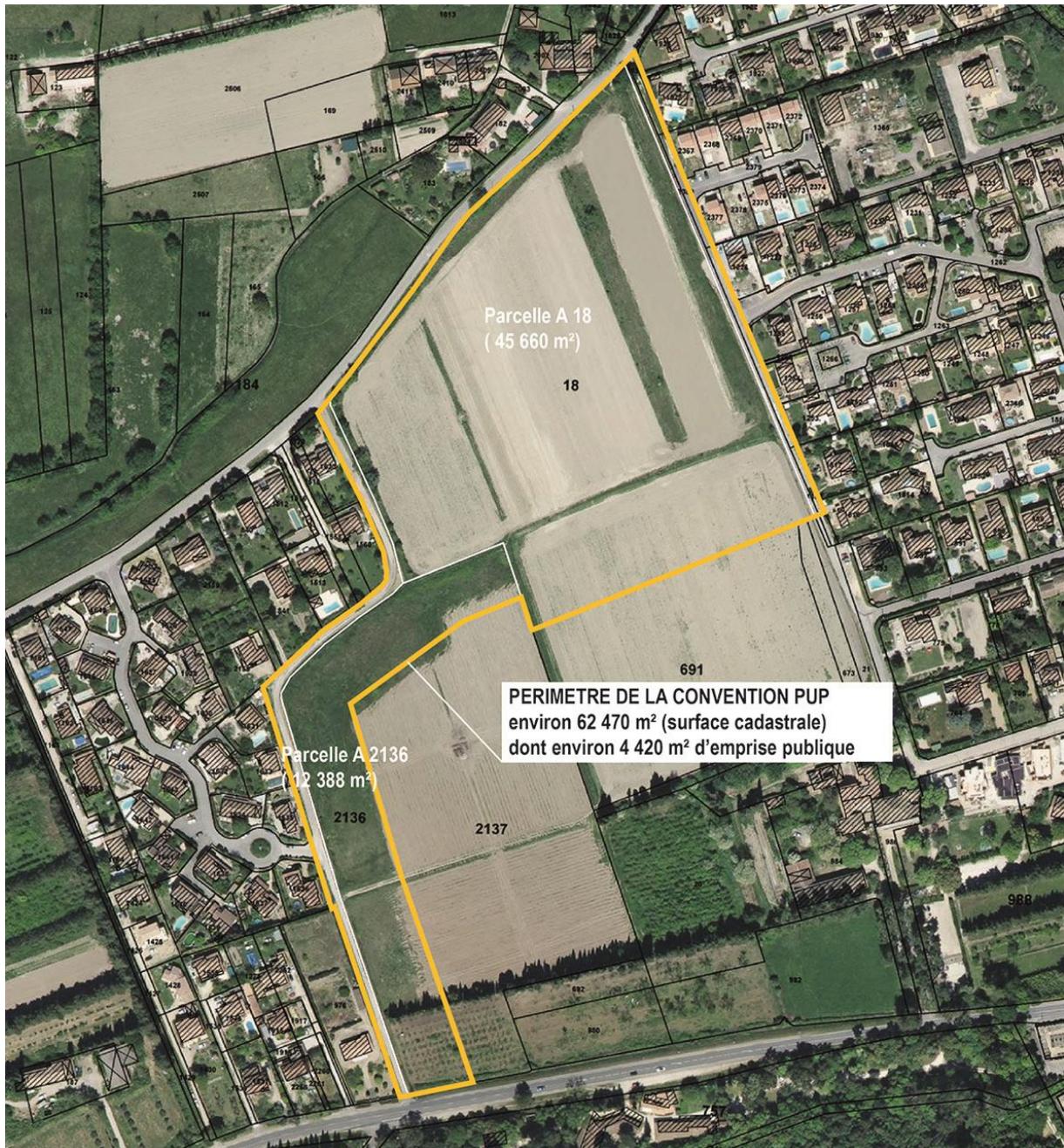
Commune de Saint-Etienne du Grés Société LA SCCV SEG COURS DU LOUP C. C. Vallée des Baux
Alpilles

Monsieur le Maire

Madame Directrice Générale

Monsieur le Président

ANNEXE 1 : PERIMETRE DE LA CONVENTION



ANNEXE 2 : APPORT FONCIER

