

ANNEXE : Projet de convention de PUP et ses annexes

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Secteur de PLANISSIEUX
CHANAS

Version mai 2022

ENTRE :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES « ENTRE BIEVRE ET RHONE »**, dont le siège est situé rue du 19 mars 1962, 38556 St Maurice l'Exil Cedex, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Sylvie DEZARNAUD, dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil communautaire en date du [●],

Ci-après dénommée « **la Communauté** »,

ET

La **COMMUNE DE CHANAS**, dont le siège est situé à Mairie de Chanas, 8 place de France, CS 80629, 38150 Chanas, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-Charles MALATRAIT, dûment habilité à cet effet par délibération du conseil municipal en date du [●],

Ci-après dénommée « **la Commune** »,

ET

La **Société FONCIER CONSEIL SNC**, dite NEXITY FONCIER CONSEIL, au capital de 5.100.000 euros, immatriculée sous le n ° 732 014 964 au RCS de Paris, et dont le siège social est à 19 rue de Vienne TSA 60030, 75081 PARIS CEDEX 08. La société est représentée par Monsieur Stéphane LEPRETE, spécialement autorisé aux fins des présentes en sa qualité de Gérant, lui-même représenté par Monsieur Nicolas TOUZE, Directeur d'agence, dont l'établissement régional est domicilié 1 avenue de la Gare, BP 10322, 26958 VALENCE CEDEX 9.

Ci-après dénommée « **NEXITY FONCIER CONSEIL** »

Ci-après collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** »,

ARTICLE 1.	Objet de la convention.....	15
ARTICLE 2.	Périmètre d'application de la convention.....	15
ARTICLE 3.	Description des équipements publics.....	15
ARTICLE 4.	Participation du lotisseur au financement des équipements publics.....	16
Article 4.1-	Fraction mise à la charge du lotisseur.....	16
Article 4.2-	Apport de terrains.....	16
Article 4.3-	Versement de la participation financière.....	16
ARTICLE 5.	Garantie.....	17
ARTICLE 6.	Délais de réalisation des équipements publics.....	17
ARTICLE 7.	Entrée en vigueur de la convention.....	18
ARTICLE 8.	Fiscalité.....	18
ARTICLE 9.	Production de la convention.....	18
ARTICLE 10.	Substitution.....	18
ARTICLE 11.	Résiliation.....	18
Article 11.1-	Hypothèses de résiliation.....	18
11.1.1.	Résiliation à l'initiative de la Commune.....	18
11.1.2.	Résiliation à l'initiative de la Société.....	19
Article 11.2-	Solde de résiliation.....	19
ARTICLE 12.	Avenants.....	19
ARTICLE 13.	Litiges.....	19
ARTICLE 14.	Annexes contractuelles.....	19

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL s'apprête à déposer une demande de permis d'aménager en vue de la création d'un lotissement au sein du quartier de PLANISSIEUX, à CHANAS, sur un tènement d'environ 33.618 m² composé des parcelles cadastrées section A n° 243, 244, 258, 259, 387, 388, 389, 390, 1754 et 1759. Le périmètre de ce tènement figure en **ANNEXE 2** de la présente convention.

Sur ce tènement, la Société NEXITY FONCIER CONSEIL projette de réaliser un ensemble immobilier de 90 logements :

- 50 lots à bâtir dont 40 pour de la maison individuelle et 10 pour de la maison groupée ;
- Un immeuble collectif de 20 logements en accession libre ;
- Un immeuble collectif de 20 logements pour du locatif aidé.

Le plan d'aménagement et le programme de construction figurent respectivement en **ANNEXE 2** et **ANNEXE 3** de la présente convention. Ces plans et programmes pourront être amenés à évoluer, notamment dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, sous réserve d'une validation préalable de ces modifications par la Commune.

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL, porteur du projet, s'engage à commercialiser en trois phases l'opération.

Dans un premier temps les terrains à bâtir au nombre de 45 en 2023, dans un deuxième temps la partie promotion 20 logements et les 5 derniers terrains à bâtir soit en 2025 et dans un dernier temps les 20 derniers logements en promotion en 2027. Il est ainsi prévu que les premiers habitants de la 1^{ère} tranche emménageront en septembre 2024, ceux de la 2^{ème} tranche en 2027 et ceux de la dernière tranche début 2030.

Ce phasage opérationnel figurera au sein des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL.

Le projet de la Société NEXITY FONCIER CONSEIL nécessite, en application du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de CHANAS, la réalisation d'une voie de desserte principale entre la rue du Dauphiné et la Montée de PLANISSIEUX. Or, cette voie de desserte, bien qu'avant tout destinée à répondre aux besoins des futurs occupants du lotissement, présentera également un intérêt pour la circulation locale dès lors qu'elle constituera une voie supplémentaire permettant de désengorger le carrefour avec la rue du Dauphiné et la partie basse de la Montée de Planissieux.

Cette voie ainsi que ses accessoires (dispositifs d'éclairage public, stationnements en bordure de voie, réseaux enterrés sous la voie) présentent donc le caractère d'équipements publics.

Dans un objectif de développement urbain et en considération de l'intérêt du projet et du financement par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL d'une partie du coût des équipements publics induits par son projet immobilier, la Commune a décidé de programmer la réalisation desdits équipements publics permettant la réalisation du projet.

Ces équipements publics étant essentiellement réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, et la Société NEXITY FONCIER CONSEIL acceptant de contribuer substantiellement à leur financement, la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône, compétente en matière de plan local d'urbanisme, et la Commune de CHANAS, maître d'ouvrage des équipements publics, ont décidé de signer la présente convention de projet urbain partenarial conformément à l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme

Cela exposé, il a été convenu de ce qui suit :

I. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) a pour objet la prise en charge financière de certains équipements publics dont la réalisation par la Commune de CHANAS est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement initiée par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL.

La Communauté de communes et la Commune, convenant de la qualité urbaine du projet porté par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL et de la nécessité de réaliser des équipements répondant aux besoins des futurs habitants et occupants du lotissement, acceptent de programmer la réalisation d'équipements publics dans les conditions décrites par la présente convention.

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL, compte tenu de l'utilité des équipements publics à réaliser pour le projet de construction décrit en préambule, accepte de contribuer financièrement à la réalisation des équipements publics décrits à l'article 3 de la présente convention, dans les conditions prévues par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme et de la présente convention et ce en plus de la réalisation ou du financement de ses équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du même Code.

II. PERIMETRE D'APPLICATION DE LA CONVENTION

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en **ANNEXE n°1**.

III. DESCRIPTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Commune s'engage à réaliser la voie de desserte principale entre la rue du Dauphiné et la Montée de PLANISSIEUX ainsi que les travaux accessoires à la création de cette voie.

Le coût des équipements comprend les frais d'études et de réalisation.

Le coût prévisionnel de réalisation de la voie et de ses accessoires, tel qu'estimé avant les études d'avant-projet, est détaillé dans le tableau ci-après :

Nature des travaux	Désignation de l'équipement	Coût estimatif (H.T.)
Travaux de viabilisation	Installation, préparation de chantier	6 259 €
	Terrassements généraux	73 294 €
	Réseaux EU EP	67 216 €
	Réseau AEP	53 605 €
	Voirie de viabilisation	25 616 €
	Réseau Electricité	107 379 €
	Réseau Télécommunications	20 008 €
	Réseau Eclairage	13 413 €
Travaux de finition	Voirie	141 525 €
	Plantations	17 320 €
	Réseau Eclairage	17 416 €
Etudes	Coordinateur sécurité	1 500 €
	Travaux foncier	1 500 €
	Maîtrise d'œuvre	27 152 €
Actualisation		28 660 €
TOTAL		601 863 €

Le coût global prévisionnel des infrastructures pour la Commune de CHANAS est de **601.863 € H.T.** La Communauté de communes ne participera pas au financement de ces travaux.

IV. PARTICIPATION DU LOTISSEUR AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A. FRACTION MISE A LA CHARGE DU LOTISSEUR

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL s'engage à verser à la Commune de CHANAS la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à **86 % du coût global des équipements publics** prévus à l'article 3.

Le montant de base total de la participation financière de la Société NEXITY FONCIER CONSEIL s'élève ainsi à la somme prévisionnelle de **516.552 €**.

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL convient que le pourcentage de calcul de sa participation reflète bien le niveau d'utilité que les équipements présentent pour l'opération et les futurs habitants et occupants du programme.

Une partie de la participation due par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL étant financée par un apport de terrains, le montant global de la participation indiqué ci-dessus, est diminué de la valeur de ce foncier établie provisoirement à 124.320 €, soit une participation de base à verser sous forme de **contribution financière prévisionnelle d'un montant total de 392.232 €**.

B. APPORT DE TERRAINS

Comme énoncé à l'article précédent, la société NEXITY FONCIER CONSEIL s'engage à apporter à la Commune une partie de sa participation sous la forme de la cession d'une partie non bâtie du terrain d'une superficie de 2.072 m² environ telle qu'elle figure sur le plan annexé à la présente convention (**ANNEXE 4**).

Cette partie du terrain est évaluée, au moment de la cession, à la somme de 124.320 euros HT soit 60 euros HT/m².

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la société NEXITY FONCIER CONSEIL aux termes de l'article 4.1 de la présente convention.

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL consent expressément à cette cession et à ses modalités. Une promesse de vente sera établie dans les 2 mois suivant l'acquisition des terrains par Nexity Foncier Conseil..

Cette cession une fois intervenue sera définitivement acquise à la Commune, de sorte que la Société s'interdit de demander la rétrocession des terrains par suite de la résiliation des présentes.

C. VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

La société NEXITY FONCIER CONSEIL s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge selon l'échéancier suivant :

- 75 % du montant de la contribution financière de base, soit 294.174 €, dans un délai de 60 jours à compter de l'acquisition par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL de l'ensemble des terrains composant l'assiette du projet. A ce titre, la Société NEXITY FONCIER CONSEIL s'engage à informer les autres parties de la date à laquelle l'ensemble du foncier aura été transféré dans son patrimoine. Le titre de recette sera émis sur présentation de cette déclaration d'acquisition de l'entier foncier ;

- Le solde de la contribution financière de base, dans un délai de 60 jours à compter de la notification par la Commune de Chanass du décompte général et définitif de l'ensemble des lots du marché public de travaux. Le titre de recettes sera émis sur présentation du ou des décomptes généraux et définitifs.

Ces versements interviendront dans le délai d'un mois après l'émission d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux par la Commune de CHANAS.

Le solde de la contribution financière de base sera égal au coût réel des frais d'études, de réalisation et des dépenses d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de la voie et de ses accessoires, déduction faite du premier versement partiel effectué par la société NEXITY FONCIER CONSEIL susmentionné. Pour la fixation du coût réel, la Commune de CHANAS se fondera sur les décomptes généraux et définitifs des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux.

La Commune s'engageant à réaliser des équipements publics dans la perspective de la réalisation du programme global de la Société NEXITY FONCIER CONSEIL, il est convenu que cette dernière restera, quelle que soit l'évolution de son programme, débitrice de sa participation si lesdits équipements publics programmés sont réalisés.

La Société NEXITY FONCIER CONSEIL s'engage à solliciter l'accord de la Commune pour toute circulation d'engins de chantier sur les infrastructures en cours de réalisation. La Société NEXITY FONCIER CONSEIL s'engage à ne pas laisser circuler les engins de chantier sur la voirie nouvelle, une fois les travaux de finition réalisés par la Commune.

V. GARANTIE

En garantie du paiement de la participation à percevoir par la Commune de CHANAS, la Société NEXITY FONCIER CONSEIL s'oblige à fournir à la Commune une garantie à première demande, donnée par un établissement bancaire au vu de la présente convention.

La garantie sera d'un montant de 294.174 €, correspondant au montant total de la contribution financière de base due par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL, diminué du montant du premier versement destiné à financer les études.

La garantie sera produite par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL lors de ce premier versement, soit dans un délai de 60 jours à compter de l'acquisition par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL de l'ensemble des terrains composant l'assiette du projet.

La garantie pourra être mise en œuvre sur la seule justification que la Société NEXITY FONCIER CONSEIL est défaillante au titre des paiements prévus par la présente convention.

Au fur et à mesure des versements opérés, la Société NEXITY FONCIER CONSEIL pourra produire, en substitution, une nouvelle garantie, ajustée au solde de la participation restant due.

VI. DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La Commune de CHANAS s'engage à réaliser les travaux prévus à l'article 2 et nécessaires à la desserte du projet de la société NEXITY FONCIER CONSEIL conformément au calendrier prévisionnel qui sera établi par la Commune et transmis à la société NEXITY FONCIER CONSEIL, et annexé aux présentes.

La Commune prendra les dispositions nécessaires pour respecter les échéances prévisionnelles.

Si ces échéances, maintenues par les parties en cours d'exécution de la convention, sont dépassées et si ce retard occasionne un préjudice à la Société NEXITY FONCIER CONSEIL, la Commune de CHANAS sera redevable

d'une pénalité d'un montant de 1.500 € pour chaque trimestre de retard. Ces pénalités viendront en déduction du quatrième et dernier versement dû par la société NEXITY FONCIER CONSEIL visé à l'article 4.3 des présentes.

Aucune pénalité n'est due si le retard est imputable à un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil ou s'il est imputable à la Société. De même, aucune pénalité n'est due en cas de prorogation de la date d'achèvement résultant d'un commun accord des parties.

VII. ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet dès l'accomplissement des formalités prévues par l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, la date à prendre en compte pour les affichages au siège de la Communauté de communes et en Mairie étant celle du jour du dernier affichage effectué.

VIII. FISCALITE

A l'intérieur du périmètre figurant en **ANNEXE 1** à la présente convention, les constructions seront exonérées de la part communale / intercommunale de la Taxe d'Aménagement.

En outre, en vertu du principe de non cumul des participations, les constructions raccordées aux réseaux publics d'assainissement financés par la présente convention, seront également exonérées de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC).

La durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement et de la PFAC est de 8 années à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention.

IX. PRODUCTION DE LA CONVENTION

A l'appui de sa demande de permis d'aménager et de toute autre demande d'autorisation d'urbanisme, la Société NEXITY FONCIER CONSEIL remettra une copie de la présente convention aux services de la Communauté de communes chargés de leur instruction ainsi qu'aux tiers opérateurs, aménageurs ou constructeurs qu'elle aura désignés ou autorisés à déposer des demandes d'autorisations d'urbanisme, pour transmission aux mêmes services.

X. SUBSTITUTION

Si la Société NEXITY FONCIER CONSEIL entend transférer à un tiers sa qualité de lotisseur ou les autorisations d'urbanisme obtenues, elle s'engage à faire reprendre l'intégralité de ses engagements par son substitué.

Dans tous les cas, y compris lorsque le transfert intervient au profit d'une société contrôlée par elle, la Société NEXITY FONCIER CONSEIL ne sera déliée de ses engagements envers la Commune de CHANAS, et notamment de sa participation et de la garantie apportée, qu'après la signature d'un avenant de substitution à la présente convention.

XI. RESILIATION

A. HYPOTHESES DE RESILIATION

1. Résiliation à l'initiative de la Commune

La Commune pourra résilier la présente convention à défaut de transmission de la garantie à première demande dans les conditions et délais prévus par l'article 5 ou en l'absence de règlement du premier versement prévu par l'article 4.3.

Cette résiliation prendra effet après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

2. Résiliation à l'initiative de la Société

En cas de refus de délivrance du permis d'aménager sollicité, la Société NEXITY FONCIER CONSEIL pourra décider d'abandonner son projet et de solliciter la résiliation de la convention. La résiliation interviendra alors dans un délai de deux mois à compter de la réception par la Commune et la Communauté de communes d'un courrier de la Société les informant de l'abandon du projet.

B. SOLDE DE RESILIATION

En cas de mise en œuvre des articles 11.1.1 ou 11.1.2, la Commune établira un solde de résiliation faisant apparaître, d'une part, la somme des dépenses engagées en vue de la réalisation des équipements publics visés à l'article 3 et, d'autre part, la somme des versements reçus de la Société en application de l'article 4. Seront inclus dans la somme des dépenses engagées celles liées aux éventuelles résiliations par la Commune des marchés passés en vue de la conception et de la réalisation des équipements.

Si la somme des versements effectuées par la Société est inférieure à 86 % de la somme des dépenses engagées par la Commune, la Commune adressera à la Société un titre de recettes d'un montant égal au reliquat.

Si la somme des versements effectuées par la Société est supérieure à 86 % de la somme des dépenses engagées par la Commune, la Commune remboursera à la Société le reliquat.

XII. AVENANTS

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

La Communauté de communes consent expressément à ce que les avenants à la présente convention puissent être valablement signés par la seule Commune de CHANAS.

Les Parties s'engagent à accepter la conclusion d'un avenant à la présente convention si le montant des travaux, tel qu'estimé au stade de l'attribution des marchés publics, venait à être supérieur ou inférieur de plus de 5 % à l'estimation des coûts définie à l'article 3. Cet avenant aura pour objet d'actualiser les montants de participation de la Société NEXITY FONCIER CONSEIL au financement des équipements publics.

XIII. LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'application de la présente convention, et après épuisement des voies amiables, les parties s'engagent à s'en remettre au tribunal administratif de Lyon.

XIV. ANNEXES CONTRACTUELLES

Annexe 1 – Périmètre du PUP

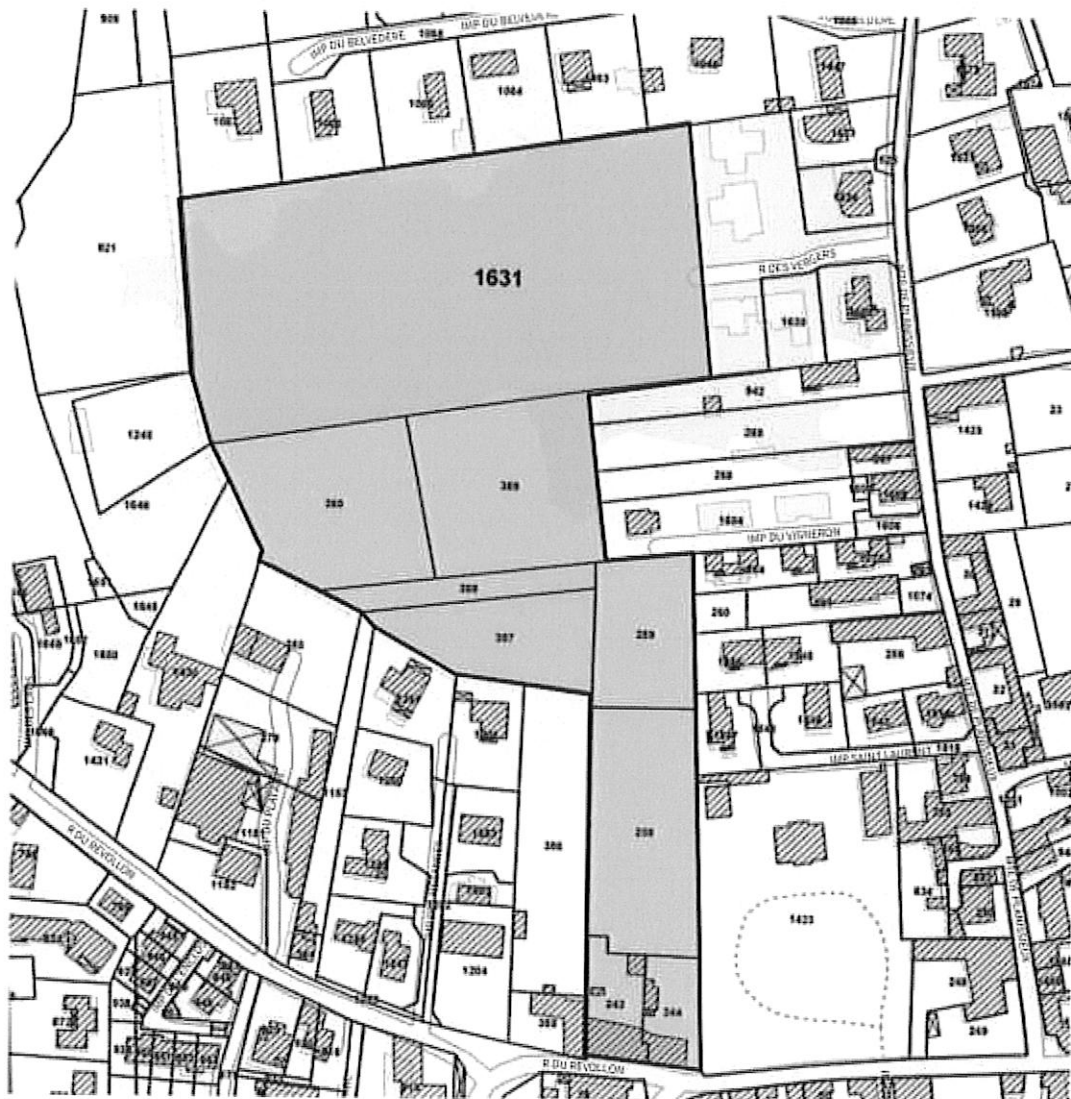
Annexe 2 - Plan d'aménagement

Annexe 3 - Programme de construction

Annexe 4 – Plan délimitant le terrain apporté par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL

ANNEXE 1 : Périmètre du projet urbain partenarial

Tènement d'environ 33.618 m² composé des parcelles cadastrées section A n° 243, 244, 258, 259, 387, 388, 389, 390, 1754 et 1759



ANNEXE 3 : Programme de construction

PROGRAMME DE CONSTRUCTION OBJET DU PUP ET DU PERMIS D'AMENAGER

- 50 terrains à bâtir dont 10 terrains pour des maisons groupées

- 20 logements pour du locatif aidé

- 20 logements en accession libre

Soit un total de 90 logements

ANNEXE 4 : Plan délimitant le terrain apporté par la Société NEXITY FONCIER CONSEIL

