



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La présente convention est conclue entre :

La SNC COGEDIM MEDITERRANEE, au capital de 320 000,00 Euros, RCS NICE 312 347 784, dont le siège social est 400 Promenade des Anglais, 06200 NICE, agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié en cette qualité.

ci-après dénommée "*le pétitionnaire*"
de première part,

ET

La COMMUNE DE GRASSE, identifiée sous le numéro SIREN N° 210 600 698 000 18, dont le siège est sis Place du Petit Puy – B.P. 12031 - 06131 GRASSE Cedex, représentée par son Maire en exercice, M. Jérôme VIAUD, agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n°2019-..... en date du 25 juin 2019.

ci-après dénommée "*la Commune de GRASSE*"
de deuxième part,

PREAMBULE

La Société COGEDIM MEDITERRANEE envisage, sur la Commune de GRASSE, la réalisation d'une opération de construction devant comprendre environ 199 logements représentant une surface de plancher de 12.000 m² environ, ci-après dénommée l'Opération.

Cette opération prend place sur un terrain d'une superficie de 28.430 m², 78 boulevard Victor HUGO, cadastré Section BO n° 02.

Cette opération rend nécessaire la réalisation par la Commune de GRASSE de travaux sur le giratoire dit du « Petit Paris » et sur l'avenue de la Libération desservant le site.

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de déterminer les travaux sur les équipements publics à réaliser par la Commune, leurs modalités de réalisation et les modalités de leur prise en charge financière par le pétitionnaire.

Article 1 - Objet

Cette opération doit permettre la réalisation de 199 logements, soit une surface de plancher globale de l'ordre de 12.000 m².

A cet effet, le pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire le 30 avril 2019.

Article 2 - Périmètre du projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est le périmètre des parcelles précitées.

Article 3 - Programme des équipements publics, terrains, coût prévisionnel

Cette opération génère le besoin de réalisation de travaux sur la voirie et sur le réseau d'eaux pluviales concernant le giratoire du « Petit Paris » et l'Avenue de la Libération permettant l'accès au site, pour un coût total prévisionnel de 383.064 € H.T.

Le coût total prévisionnel se décompose de la manière suivante :

- Travaux de voirie pour un montant prévisionnel de 215.000 € HT comprenant notamment :
 - La démolition et le repositionnement des bordures des trottoirs et des îlots,
 - La préparation et le revêtement aux enrobés rouges des trottoirs,
 - La fourniture et la pose d'un béton coloré sur l'îlot central franchissable,
 - La dépose et la repose du mobilier urbain, des signalisations de police, directionnelle, commerciale, dépose et réimplantation du dispositif d'éclairage public,
 - Le rabotage et la pose d'un revêtement de chaussée,
 - La fourniture et la pose de fourreaux pour la vidéosurveillance et autres,
 - Le marquage horizontal.
- Travaux de reconfiguration du réseau d'eaux pluviales au droit du site (giratoire du « Petit Paris » et avenue de la Libération) nécessaire à l'opération pour un montant prévisionnel de 168.064 € H.T comprenant notamment :
 - Le branchement du réseau EP dans le giratoire
 - Le renouvellement du réseau EP sur l'avenue de la Libération
 - L'amorce du réseau EP du giratoire vers l'avenue de la Libération

Article 4 - Nature et montant des participations

Considérant que les travaux projetés sont rendus nécessaires par l'opération réalisée, le pétitionnaire financera donc la réalisation de ces travaux en intégralité déduction faite de la participation financière du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes au titre d'une intervention sur voirie départementale en agglomération.

Le montant prévisionnel de la participation représente donc 100% du montant H.T. des travaux visés à l'article 3.

Cependant, le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes participant financièrement à la réalisation des travaux de chaussée sur voirie départementale située en agglomération à hauteur de 20% du montant estimé, soit un montant prévisionnel de participation de 42.000 €. De ce fait, le montant de la participation du conseil départemental des Alpes-Maritimes doit être déduit des 383.064 € H.T. précités. Le montant prévisionnel de la participation du pétitionnaire est donc arrêté à 341.064 € H.T.

La Ville de Grasse assurera la maîtrise d'ouvrage de ces travaux.

Le pétitionnaire s'acquittera par ailleurs de la Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif (PFAC) pour le réseau d'assainissement dont le montant estimé à 196.800 € (valeur 2019) n'est pas intégré dans le présent PUP.

Article 5 - Modalités de paiement

Il a été convenu entre la Commune de GRASSE et la Société COGEDIM MEDITERRANEE que la participation due au titre de la présente convention sera payée à la Commune de GRASSE sous réserve que le pétitionnaire ou toute société du même groupe, ait acquis, à ces dates, la totalité des terrains composant le périmètre de l'Opération et conformément à l'échéancier suivant :

- Un premier versement de 17.053 € HT dans les 6 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération, correspondant à 5 % de la participation financière totale.
- Un second versement de 255.798 € HT correspondant à 75 % de la participation financière totale, dans les 12 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération.
- Un troisième versement du solde à la déclaration d'achèvement des travaux de l'immeuble.

Le paiement de la participation financière s'effectuera par virement bancaire sur le budget général de la Ville de GRASSE.

Article 6 - Délai prévisionnel de réalisation des équipements publics

La Commune de GRASSE s'engage à réaliser les travaux de réalisation des équipements définis ci-avant, sous réserve de l'acquisition par le pétitionnaire ou toute société du même groupe, de la totalité des terrains composant le périmètre de l'Opération.

La Commune de GRASSE s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements définis ci-avant dans les 15 mois, suivant l'acquisition par le pétitionnaire ou toute société du même groupe, de la totalité des terrains composant le périmètre de l'Opération, sous réserve du caractère définitif du permis de construire lié à l'opération et des versements indiqués à l'article 5.

Ce délai pourra être modifié par avenants en cas de retards causés par des événements extérieurs, en cas d'intempéries susceptibles de ralentir ou interrompre les travaux.

Article 7 - Durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans (article L 332 - 11- 4 code de l'Urbanisme)

L'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement cessera de plein droit en cas de caducité des présentes.

Le délai d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement court, conformément à l'article R 332-25-3 du code de l'Urbanisme, à compter du premier jour de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention de PUP.

Article 8 - Non réalisation des travaux / équipements par la Ville

Si l'équipement public défini à l'article 3 n'a pas été achevé dans les délais prescrits par la présente convention, ou par avenants successifs, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la Société COGEDIM MEDITERRANEE, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

La taxe d'aménagement se substituerait alors au montant du PUP restant à payer en réfection des sommes déjà perçues.

Article 9 - Non réalisation de l'opération

La présente convention sera caduque, sans indemnité de part et d'autre, avec exonération de participation à la charge de la Société COGEDIM MEDITERRANEE si celle-ci devait renoncer, pour quelque raison que ce soit, aux travaux projetés. Les sommes éventuellement versées par le pétitionnaire lui seraient alors restituées.

Article 10 - Entrée en vigueur de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en Mairie, ainsi que de la publication de cette mention au sein des recueils des actes administratifs de la Ville.

Elle s'éteindra de manière tacite, hors dispositions de son article 7, dès lors que les participations dues auront été réglées à la Commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 11 - Substitution

Dans l'hypothèse où le permis de construire délivré en vue de la réalisation de l'opération se trouverait transféré à un tiers, ce dernier se trouverait de plein droit substitué au pétitionnaire dans le cadre de la présente convention à compter de la date de l'arrêté de transfert.

Le pétitionnaire s'engage par ailleurs, lors de la cession des lots issus de l'opération, à annexer la présente convention et ses annexes à l'acte authentique de cession.

Article 12 - Avenants

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

Il est toutefois à noter que la durée d'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement stipulée à l'article 7 de la présente convention ne saurait en tout état de cause faire l'objet d'une prolongation à l'occasion de la conclusion d'un avenant.

Article 13 - Bonne exécution

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées, dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Article 14 - Litiges

Conformément au principe de loyauté, auquel les parties au présent contrat reconnaissent se soumettre sans réserve, tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties, qui portera sur l'ensemble des prétentions respectives de chacune des parties.

En cas d'échec de cette tentative de conciliation, un relevé de conclusions détaillera les réclamations litigieuses et les motifs du différend persistant.

Ce relevé de conclusions sera notifié aux parties contractantes avant toute saisine de la juridiction compétente.

Article 15 - Publicité

Une mention de la signature de la présente convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée sera affichée pendant un mois en Mairie.

En outre, la mention de la signature de la convention sera publiée au recueil des actes administratifs.

***FAIT A
LE***

Pour COGEDIM MEDITERRANEE

Pour la COMMUNE DE GRASSE
Le Maire,

Jérôme VIAUD
Président de la CAPG
Vice-Président du Conseil
départemental des Alpes-Maritimes