

PROTOCOLE D'INTENTION

ENTRE

La société anonyme d'habitation à loyer modéré 3F Sud, dont le siège social est sis 72, avenue de Toulon à 13006 MARSEILLE, poursuites et diligences de son représentant légal.

D'une part,

ET

La Commune de GRASSE, représentée par son maire en exercice domicilié es qualité en l'Hôtel de Ville sis place du Petit Puy (06130)

D'autre part,

Il est exposé ce qui suit.

La société 3F Sud est propriétaire sur cinq hectares environ de deux ensembles immobiliers de plusieurs bâtiments appelé Fleurs de Grasse et Le Hameau, sis immédiatement au Sud du rond-point des Quatre Chemins dans le quartier du Plan, le long de la route de Cannes.

La société propriétaire envisage de démolir ce complexe d'habitation vieillissant comprenant 542 logements et de le rebâtir sur un périmètre élargi selon le plan ci-joint (pièce annexe). A cet effet, la société a prévu d'obtenir un permis d'aménager afin d'en diviser l'assiette foncière en plusieurs lots, puis de reconstruire et de faire reconstruire par des opérateurs de son choix, à qui seraient vendus certains lots, des immeubles neufs comportant davantage de logements (prévisionnel de 730 logements environ) et assurant une meilleure mixité fonctionnelle comme sociale.

Un tel projet s'inscrit à la fois dans la volonté du législateur de renouveler la ville sur elle-même et dans les prévisions du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme (PLU) communal. Afin de permettre à la société 3F Sud de mener avec succès son projet de restructuration, présentant un intérêt général local, la Commune est disposée à délibérer à la fois pour lui vendre le foncier avoisinant lui appartenant, dont la société a besoin et pour faire évoluer son PLU à l'aide d'une déclaration de projet qui sera menée en concertation avec les services de l'Etat.

Dans la mesure où cette opération privée s'avère d'importance, elle nécessitera des équipements publics dont le coût est en proportion, de sorte qu'il ne pourra être convenablement couvert par la taxe d'aménagement, même majorée, dès lors qu'ils portent sur la création d'un nouveau groupe scolaire, d'une crèche, et d'autres locaux publics qui seraient nécessaires au quartier et l'aménagement du boulevard Rouquier ainsi que de la route de Cannes, à la jonction de ces voies avec le projet.

Soucieux de la réussite d'une telle opération dans l'intérêt des deux parties, celles-ci se sont entendues sur un certain nombre de principes et une feuille de route dont les modalités resteront à préciser ultérieurement.

Ceci étant précisé, les parties ont convenu ce qui suit ;

Article 1^{er} :

Afin de pouvoir mettre en œuvre le projet de la société 3F Sud dans des délais raisonnables et de garantir un financement efficace des équipements publics nécessités par ce projet, les parties ont convenu de recourir à une convention de projet urbain partenarial (PUP) conformément à la proposition du pétitionnaire. Ledit projet de PUP devra être finalisé par la Commune, qui consent à soumettre sa signature au vote du conseil municipal sous un délai de douze mois à compter de la signature du présent protocole.

Son montant a été établi sur le principe estimé à ce jour d'une participation de la société 3F Sud de 8 225 585,00 euros liée à une surface totale de plancher à bâtir de 51.544 m² tenant compte de la reconstruction d'une école sur le site voisin dit de l'Arche. Ce montant est toutefois susceptible d'être affiné avec la finalisation du chiffrage du coût prévisionnel total des équipements publics nécessités par le nouveau programme immobilier, pour que ce montant corresponde à la quote-part des besoins de ses futurs habitants ou usagers. Si ce montant devait évoluer à la hausse, les parties conviennent de discuter d'une augmentation corrélative de la surface de plancher à bâtir, afin de conserver un ratio de participation selon un équilibre équivalent, qui devra faire l'objet d'un avenant au présent protocole.

Toutefois, le paiement de la participation au titre de la convention de PUP sera fractionné en plusieurs échéances fonction de la délivrance de chaque permis de construire ou d'aménager, purgée des délais de recours des tiers. Pour tenir compte de l'échelonnement dans le temps de ces paiements, il est d'ores et déjà convenu entre les parties que la fraction du montant de la participation appelée sera réactualisée par indexation selon un indice à définir d'un commun accord.

La société 3F Sud s'engage à déposer en préfecture un dossier de demande d'intention de démolir ses propres logements au plus tard le 31 décembre 2024, sous réserve de la nécessaire validation préalable par les services de l'Etat de la reconstitution de l'offre de logements.

Article 2 :

La Commune de GRASSE s'engage dans le délai prévu à l'article premier à initier, en vertu de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, une procédure de déclaration de projet afin de faire évoluer son PLU selon les ajustements nécessaires pour rendre ce document compatible avec le projet immobilier de la société 3F Sud.

Toutefois, la validité du présent protocole reste subordonnée à la reconnaissance de l'intérêt général local auquel participe l'opération d'aménagement décrite en préambule, lors de l'examen conjoint avec les services de l'Etat et à l'approbation définitive de cette procédure d'adaptation du PLU par le conseil municipal.

Article 3 :

La Commune de GRASSE s'engage à délibérer dans le délai prévu à l'article premier en vue de mettre à la vente, en vertu de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, les dépendances du domaine public définies ci-dessous. De son côté, la société 3F Sud s'engage à acquérir fermement et définitivement les biens en cause pour un montant a minima de 5,2 millions d'euros hors taxes, sauf à parfaire en fonction de l'estimation du service du Domaine si le montant estimé est au-delà de cette somme. Dans un tel cas, les parties conviennent de discuter des conditions de conservation d'un équilibre équivalent qui devra faire l'objet d'un avenant au présent protocole.

Il s'agit des parcelles cadastrées DZ n° 305, 340 et 628 pour une surface de trois hectares environ accueillant l'actuelle école Crabalona et la crèche des Fleurs de Grasse, outre les terrains du poste de police municipale, de la mairie annexe et de la salle polyvalente, ainsi que la voirie communale traversant les actuels ensembles immobiliers Fleurs de Grasse et Le Hameau.

Article 4 :

Compte tenu de l'importance du programme immobilier et de son positionnement stratégique dans la partie Sud de l'agglomération grasseoise, la Commune sait d'ores et déjà qu'elle éprouvera l'utilité de disposer de quelques locaux bruts de décoffrage d'une superficie réduite à déterminer en rez-de-chaussée des immeubles à bâtir et dont l'affectation restera également à déterminer.

La société 3F Sud accepte d'ores et déjà que le paiement de l'acquisition des terrains nécessaires de la Commune puisse être réglé accessoirement sous forme de dation de tout ou partie des locaux précités s'imputant sur le prix de cette acquisition.

Article 5 :

Les principes d'action sus-évoqués constituent des obligations réciproques et forment un tout indivisible. Pour l'ensemble d'entre eux, ces engagements devront se traduire dans des délibérations votées dans le délai prévu à l'article 1^{er}, puis dans des actes authentiques, faute de quoi l'une ou l'autre des parties pourrait s'estimer déliée de ses engagements après en avoir informé l'autre partie en lettre recommandée avec accusé de réception sous un délai de 21 jours resté sans suite.

Néanmoins et en cas de difficultés, les parties peuvent à tout moment reprendre leurs pourparlers en vue de modifier leurs engagements par voie d'avenant au présent protocole, afin de préserver l'aboutissement du projet.

Article 6 :

Il est expressément convenu par les parties que le présent accord, dont chaque partie garde à sa charge les frais, prend effet dès l'apposition de leurs signatures. Chacune des parties s'engage à exécuter de bonne foi et sans réserve le présent protocole.

En conséquence et dès la signature des présentes, la Commune autorise la société 3F Sud à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en relation avec le projet ci-avant indiqué sur les biens domaniaux précités et à effectuer toutes les études utiles dès lors que la continuité des services publics existants n'est pas compromise.

Article 7 :

En cas de litige né de l'interprétation ou exécution du présent contrat, le Tribunal administratif de NICE sera seul compétent pour statuer.

Fait à

Le

En deux exemplaires