

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

La présente convention est conclue entre :

La société dénommée **EDMP-PACA (Groupe Edouard Denis)**, société par action simplifiée au capital de 300 000 €, dont le siège social est à ABBEVILLE (80100) 2 rue Leday, résidence le Nouvel Hermitage, identifiée au SIREN sous le numéro 879726933 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ABBEVILLE, 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 du 6 décembre 2022.

ci-après dénommée "*la Commune de GRASSE*"

de deuxième part,

PREAMBULE

Le Groupe Edouard Denis (EDMP-PACA) envisage, sur la Commune de GRASSE, la réalisation d'une opération de construction devant comprendre environ 44 logements, dont 18 logements locatifs sociaux, représentant une surface de plancher de 2 849 m² environ, ci-après dénommée l'Opération.

Cette opération prend place sur un terrain d'une superficie de 5700 m², 40 chemin de la Cavalerie, cadastré Section CD n° 68, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 233, 247 et 281.

Cette opération rend nécessaire la réalisation par la Commune de GRASSE de travaux d'élargissement du chemin de la cavalerie ainsi que l'aménagement d'un carrefour à feux sur la jonction entre le chemin de la cavalerie et la route de la Marigarde.

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 44 logements dont 18 logements locatifs sociaux, soit une surface de plancher globale de l'ordre de 2 849 m².

A cet effet, le pétitionnaire a déposé une demande de permis de construire le 5 octobre 2022.

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 travaux d'élargissement de la voirie du chemin de la Cavalerie afin de faciliter l'accès au site, pour un coût total prévisionnel de 70 000 € H.T. (hors frais d'études), ainsi que l'aménagement d'un carrefour à feux à la jonction du chemin de la Cavalerie et de la route de la Marigarde, pour un coût total prévisionnel de 70 000 € HT. Le coût global des travaux d'aménagement rendus nécessaires par l'opération réalisée s'élève ainsi à un montant de 140 000 € HT.

Les travaux d'élargissement du chemin de la Cavalerie comprennent notamment :

- Le terrassement en masse et en tranchée à partir et au-dessus du niveau de la chaussée
- La maçonnerie en agglomérés à bancher et en béton pour mur de soutènement
- La préparation de la structure de chaussée et le revêtement des enrobés,
- La construction d'un petit escalier pour l'accès au portillon des Floralies
- Le marquage horizontal du cheminement piéton

Les travaux d'aménagement d'un carrefour à feux comprennent notamment :

- Le génie civil pour la réalisation des massifs et la pose des gaines et regards sous chaussée et la reprise des revêtements en enrobé
- La fourniture et la pose d'équipement de signalisation lumineuse (feux tricolores), des câbles, des boucles de détection, de l'armoire de commande et de programmation et le comptage ENEDIS.

Article 4 - Nature et montant des participations

Considérant que les travaux d'élargissement du chemin de la cavalerie, d'un montant estimé de 70 000 € HT, sont rendus nécessaires par l'opération réalisée et qu'ils ne bénéficieront qu'au programme du pétitionnaire, celui-ci financera donc la réalisation de ces travaux à hauteur de 100 % du montant H.T., soit un montant prévisionnel de participation de 70 000 €.

Considérant que les travaux d'aménagement complet du carrefour à feux à la jonction du chemin de la Cavalerie, de la route de la Marigarde et de l'accès à la zone commerciale existante située en face du chemin de la Cavalerie, d'un montant estimé de 90 000 € HT, sont rendus nécessaires par l'opération immobilière et qu'ils ne sont réalisés qu'en raison de l'accroissement du flux d'entrées/sorties de véhicules sur le chemin de la Cavalerie lié au programme immobilier. Aussi, le pétitionnaire financera la réalisation des feux nécessaire à la sécurisation de l'entrée/sortie du chemin de la Cavalerie, à hauteur de 70 000€ H.T. ; les feux concernant l'accès à la zone commerciale existante située face au chemin de la Cavalerie, dont le coût estimatif s'élève à 20 000€ HT, restant à la charge du gestionnaire de la zone commerciale. Ainsi, le pétitionnaire financera les travaux d'aménagement complet du carrefour à feux à hauteur de 78 % de son montant prévisionnel H.T, soit un montant de participation de 70 000€.

La participation totale du pétitionnaire aux travaux d'aménagement de la Ville de Grasse sur les équipements publics ci-avant mentionnés s'élève donc à 140 000 €.

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 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 EDMP-PACA que la participation due au titre de la présente convention sera payée à la Commune de GRASSE sous réserve du caractère définitif de permis de construire de l'opération et de l'acquisition du terrain par EDMP-PACA, conformément à l'échéancier suivant :

- Un premier versement de 28 000 € dans les 2 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération, correspondant à 20 % de la participation financière totale.
- Un second versement de 84 000 € correspondant à 60 % de la participation financière totale, dans les 8 mois du caractère définitif du permis de construire de l'opération.
- Un troisième versement du solde, soit 28 000 €, 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 du caractère définitif du permis de construire de l'Opération et de l'acquisition du terrain par EDMP-PACA.

La Commune de GRASSE s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements définis ci-avant dans les 24 mois suivant le caractère définitif du permis de construire de l'Opération et sous réserve des versements indiqués à l'article 5.

Ce délai pourra être modifié par avenants en cas de retards causés par des événements extérieurs 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 seront restituées à la société EDMP-PACA, 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 EDMP-PACA si celui-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 la société EDMP-PACA

Pour la COMMUNE DE GRASSE
Le Maire,

XXX
Directeur Général

Jérôme VIAUD
Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de Grasse
Vice-président du Conseil
départemental des Alpes-Maritimes