

SAINT-LAURENT-DU-VAR

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
SUR LE SECTEUR DE SQUARE BENES
POUR LA CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME
IMMOBILIER**

**Parcelles AT 394 et AT 396
(anciennement AT 72 et AT 73)**

ENTRE

D'une part,

La société BOUYGUES IMMOBILIER, Société par actions simplifiées au capital de 138.577.320 euros, dont le siège social se situe à ISSY LES MOULINEAUX (92130) , 3 boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE et représentée par Fabien MITOIRE dûment habilité,

Ci-après désignée par les termes « **le Constructeur** »,

ET

De deuxième part,

L'Etat, représenté par monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, compétent au titre de l'Opération d'intérêt national de la Plaine du Var, créée par décret n°2008-229 du 7 mars 2008,

Ci-après désigné par les termes « **l'Etat** »,

La Métropole Nice Côte d'Azur, ayant son siège 5 rue de l'Hôtel de Ville, 06364 Nice Cedex 4, représentée par son Président en exercice, Monsieur Christian ESTROSI, dûment habilité par une délibération du conseil métropolitain en date du 9 octobre 2017,

Ci-après désignée par les termes « **la Métropole** »,

La commune de Saint-Laurent-du-Var, ayant son siège à l'Hôtel de Ville situé Place 222 Esplanade du Levant, 06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR, représentée par son maire, Monsieur Joseph SEGURA, dûment habilité par une délibération en date du 25 septembre 2017,

Ci-après désignée par les termes « **la Commune** »,

Le Constructeur, l'Etat, la commune de Saint-Laurent-du-Var et la Métropole Nice Côte d'Azur étant également désignés ci-après par le terme « **les Parties** ».

PREAMBULE

1)

La société BOUYGUES IMMOBILIER, souhaite réaliser un ensemble immobilier de 2.017m2 de surface de plancher de logement représentant 32 logements, sur les parcelles cadastrées section AT n°394 et n°396 d'une superficie de 1692 m², au sein du secteur de Square Bènes, sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, territoire couvert par l'opération d'intérêt national (ci-après OIN) de la Plaine du Var créée par décret n°2008-229 du 7 mars 2008. L'habilitation du représentant de la société figure en *annexe 1*.

Ci-après désigné par les termes « **l'Opération** »,

2) La concomitance de ce projet immobilier avec d'autres projets pouvant se développer à toute proximité, et les besoins en Equipements Publics qu'il génère, ont rendu nécessaire la mise en place d'un périmètre de projet urbain partenarial (PUP), en application des dispositions de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge des équipements publics dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Ce périmètre a été institué par arrêté préfectoral du 28 mars 2017.

Au sein de ce périmètre, et sur la base de l'arrêté préfectoral, différentes conventions de PUP successives pourront alors être établies.

Le terrain d'assiette de l'Opération se situe au sein de ce périmètre de PUP.

3) Les potentiels de développement identifiés sur ce secteur rendent nécessaires la réalisation des Equipements Publics communaux suivants :

- un équipement petite enfance (école maternelle et crèche) ;
- une esplanade paysagère centrale ;
- du stationnement impasse de Gaulle.

Ci-après désignés par les termes « **les Equipements Publics communaux** »,

La commune de Saint-Laurent-du-Var sera Maître d'Ouvrage de ces trois équipements publics communaux. Il est à noter qu'elle en a confié leur réalisation à la SPL Côte d'Azur Aménagement par voie de concession.

Ces Equipements Publics communaux ont vocation à répondre en partie aux besoins de l'Opération.

En outre, les potentiels de développement identifiés sur ce secteur rendent nécessaires la réalisation des Equipements Publics métropolitains suivants :

- les voiries périphériques à l'esplanade centrale ;
- le prolongement de l'impasse de Gaulle.

Ci-après désignés par les termes « **les Equipements Publics métropolitains** »,

La métropole Nice Côte d'Azur a transféré la Maîtrise d'Ouvrage de ces deux équipements métropolitains à la commune de Saint-Laurent-du-Var. Il est à noter que la commune en a ensuite confié leur réalisation à la SPL Côte d'Azur Aménagement par voie de concession.

Ces Equipements Publics métropolitains ont vocation à répondre en partie aux besoins de l'Opération,

Ci-après désignés par les termes « **les Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre** »,

4) S'agissant d'une opération privée située dans le périmètre de l'OIN de la Plaine du Var, le Préfet du département des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente, pour signer une telle convention, en sa qualité de représentant de l'Etat.

5) La métropole Nice Côte d'Azur compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de Projet Urbain Partenarial, ainsi que la commune de Saint-Laurent-du-Var assurant la maîtrise d'ouvrage des Equipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre, ont respectivement autorisé, par délibération, la signature de cette convention de PUP avec le Constructeur et sont parties à la présente.

6) Dans ce contexte et par la présente, l'Etat, le Constructeur, la Commune et la Métropole concluent cette convention de PUP, conformément à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, afin de préciser la participation du constructeur au coût de réalisation des équipements publics proportionnellement aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération incluse dans le secteur du Square Bènes.

7) La présente convention a ainsi pour objet de préciser le montant et les modalités de participation de prise en charge par le Constructeur au coût de réalisation des Equipements Publics proportionnellement aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération incluse dans le secteur du Square Bènes.

EN CONSEQUENCE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI

ARTICLE 1. TERRAIN D'ASSIETTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION IMMOBILIERE

1.1 Terrain d'assiette

L'Opération sera réalisée par le Constructeur sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Var, sur un terrain d'assiette d'une superficie de 1692 m² situé sur partie des parcelles cadastrées section AT 394 et 396 sises secteur Square Bènes à Saint-Laurent-du-Var (06).

Les parcelles concernées par le projet sont situées en zone urbaine UVcb au plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Le périmètre de la convention, qui constitue le terrain d'assiette de l'Opération, est précisément identifié à l'*Annexe 2* de la présente convention. Le plan de masse prévisionnel de l'Opération est également joint en *Annexe 3* de la présente convention.

1.2 Programme de l'Opération

Le Constructeur réalisera l'Opération suivante, sous réserve de l'obtention et du caractère définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires :

- 2017 m² de surface de plancher à usage de logements libres et sociaux, soit environ 32 logements

L'Opération a vocation à se développer selon le planning précisé en *annexe 4*.

1.3 Constructeur

Le Constructeur cocontractant est la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Dans le cadre de l'exécution de la présente, le Constructeur aura la faculté de substituer, totalement ou partiellement, à une autre société dans ses droits et obligations en découlant, après agrément de la commune de Saint-Laurent du Var et de la SPL Côte d'Azur Aménagement. Dans ce cas, le Constructeur initialement désigné dans la convention de PUP restera tenu solidairement responsable avec le Constructeur substitué des droits et obligations découlant de la présente convention.

Cette substitution ne pourra intervenir qu'après l'accord exprès préalable et écrit de la Métropole et du Préfet, aux mêmes charges et conditions que les présentes et devra faire l'objet d'un avenant à la convention de PUP.

Aux présentes, le terme Constructeur s'appliquera alors au constructeur initial comme au constructeur substitué.

ARTICLE 2. OPERATIONS SUCCESSIVES

Il est précisé que plusieurs opérations successives devraient être réalisées sur le secteur de Square Bènes de la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Un périmètre de PUP a été institué concomitamment à cet effet par arrêté préfectoral.

Cet ensemble d'opérations rend nécessaire la réalisation de plusieurs équipements publics parmi lesquels figurent les équipements publics rendus spécifiquement nécessaires par l'Opération, visés ci-après.

ARTICLE 3. EQUIPEMENTS PUBLICS COMMUNAUX ET METROPOLITAINS

3.1 Définition des équipements publics communaux et métropolitains

Les Equipements Publics communaux nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre sont les suivants :

- un équipement petite enfance (école maternelle et crèche) ;
- une esplanade paysagère centrale ;
- du stationnement impasse de Gaulle.

Les Equipements Publics métropolitains nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre sont les suivants :

- voiries périphériques à l'esplanade centrale ;
- prolongement de l'impasse de Gaulle.

Ces Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre ne tiennent pas compte des équipements propres à l'Opération tels que définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le plan de repérage et le descriptif de ces Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre figurent en *Annexe 5* de la présente.

3.2 Coût des équipements publics communaux et métropolitains

Le coût prévisionnel total des Equipements Publics communaux est estimé à 6 773 298 euros HT (valeur août 2016), ce montant prenant également en compte les frais d'études, les frais d'engagement financier, et le coût des travaux. Il se décompose comme suit :

- un équipement petite enfance (école maternelle et crèche) : 5 050 863 euros HT ;
- une esplanade paysagère centrale : 1 528 525 euros HT ;
- du stationnement impasse de Gaulle : 193 910 euros HT.

Le coût prévisionnel total des Equipements Publics métropolitains est estimé à 1 738 142 euros HT (valeur août 2016), ce montant prenant également en compte les frais d'études, les frais d'engagement financier, le coût de l'acquisition foncière et le coût des travaux. Il se décompose comme suit :

- voiries périphériques à l'esplanade centrale : 1 279 955 euros HT ;
- prolongement de l'impasse de Gaulle : 458 187 euros HT.

Le coût prévisionnel total des Equipements Publics communaux et métropolitains s'élève ainsi à 8 511 440 euros HT.

Le coût prévisionnel total des Equipements Publics communaux et métropolitains, pour les besoins de la détermination du montant de la participation du Constructeur prévue à l'article 6, est indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction.

L'indice de base est celui publié au jour de la signature de la présente convention. L'indice de comparaison est celui publié à la date de chacun des appels de fonds.

3.3 Maîtrise d'ouvrage

La commune de Saint-Laurent-du-Var s'engage à réaliser les équipements publics visés ci-dessus, relevant de sa maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'ouvrage de la métropole Nice Côte d'Azur lui ayant été transférée, conformément aux implantations définies par l'*Annexe 5* de la présente convention.

ARTICLE 4. DELAIS DE REALISATION

4.1 L'Opération ainsi que les Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre seront exécutés conformément aux calendriers prévisionnels prévus respectivement en *Annexes 4 et 6* de la présente convention.

A cet égard, des réunions de coordination seront régulièrement organisées entre le Constructeur et le maître d'ouvrage de l'équipement concerné afin de s'assurer du respect du planning prévisionnel et éventuellement procéder, par voie d'accord entre Les Parties, à son recalage.

Plus généralement, il est d'ores et déjà précisé que les travaux de réalisation des Equipements Publics ne démarreront pas avant la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues à l'article 11 ci-après.

4.2 Si le calendrier prévisionnel de réalisation de l'Opération ou des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre, en *Annexe 4 et 6*, venait à être dépassé et à défaut d'accord amiable entre les parties, le cocontractant pourra mettre la partie défaillante en demeure de réaliser les travaux prévus par la présente convention et non encore achevés.

La partie défaillante disposera d'un délai de quinze (15) jours pour répondre à cette mise en demeure en précisant les raisons du retard constaté et le délai de réalisation des travaux inachevés. A défaut d'accord entre les parties à l'issue de cette réponse ou en l'absence d'une telle réponse, le cocontractant de la partie défaillante pourra, soit mettre en œuvre la procédure prévue à l'article 12, soit convoquer dans un délai d'un (1) mois une réunion d'urgence à laquelle les parties auront l'obligation de se rendre afin d'évaluer les conséquences du retard constaté et les solutions à mettre en œuvre.

ARTICLE 5. DECLARATION DU CONSTRUCTEUR

Le Constructeur atteste être propriétaire ou bénéficiaire d'un titre l'habilitant à signer la présente convention (promesse de vente, compromis de vente, etc.), au jour de la conclusion de la présente convention, sur les emprises foncières qui constituent le terrain d'assiette de l'Opération décrite à l'article 1 de la présente convention et désigné sur le plan en *Annexe 2*.

L'Etat, la Métropole et la Commune se réservent la possibilité de prendre connaissance des dits titres que le **Constructeur** s'engage à leur communiquer à première demande dans les deux (2) jours.

ARTICLE 6. MONTANT DE LA PARTICIPATION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

6.1 Equipements Publics objets de PUP successifs

Les modalités de partage pour le financement des équipements publics sur le secteur de Square Bènes sont stipulées dans l'arrêté préfectoral d'institution du périmètre PUP. Pour rappel, les opérations de construction comprises dans le périmètre de PUP financeront les équipements publics selon la proportion suivante :

Equipements publics communaux :

- 40% du coût HT de l'équipement petite enfance
- 40% du coût HT de l'esplanade centrale paysagère
- 40% du coût HT du stationnement impasse de Gaulle.

Equipements publics métropolitains :

- 60% du coût HT des voiries périphériques à l'esplanade centrale
- 60% du coût HT du prolongement de l'impasse de Gaulle.

6.2 Participation due par le Constructeur au titre des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre

La participation apportée au titre du présent projet urbain partenarial est une contribution financière à la réalisation des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre et visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de la construction à édifier dans le cadre de l'Opération.

Le Constructeur s'engage à verser à la Commune la participation au coût des Equipements Publics tels que prévus à l'article 3.1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers de la construction à édifier dans le périmètre défini en *Annexe 2* de la présente convention.

Les Parties conviennent, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 mars 2017 que la part des Equipements Publics rendue directement nécessaire par la construction à réaliser dans le cadre de l'Opération est fixée :

- à 80,09 €HT / m² de surface de plancher de l'Opération pour la participation à la réalisation de l'équipement petite enfance soit 161.541,53 euros HT
- à 24,24 €HT / m² de surface de plancher de l'Opération pour la réalisation de l'esplanade centrale soit 48.892,08 euros HT
- à 3,07 €HT / m² de surface de plancher de l'Opération pour la réalisation du stationnement de l'impasse de Gaulle soit 6.192,19 euros HT
- à 30,44 €HT / m² de surface de plancher de l'Opération pour la réalisation des voiries périphériques à l'esplanade centrale soit 61.397,48 euros HT
- à 10,90 €HT / m² de surface de plancher de l'Opération pour la réalisation du prolongement de l'impasse de Gaulle soit 21.985,30 euros HT
- soit au total à 148,74 € HT / m² de surface de plancher de l'Opération pour la réalisation des équipements publics communaux et métropolitains soit 300.008,58 euros HT

En conséquence, le montant de la participation financière à la charge du Constructeur pour la réalisation des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre pour l'Opération est fixé :

- à la somme de 216.625,80 euros HT, soit 3,20 % du coût de réalisation des équipements publics communaux visés à l'article 3.1
- à la somme de 83.382,78 euros HT, soit 4,80 % du coût de réalisation des équipements publics métropolitains visés à l'article 3.1
- soit au total à la somme de 300.008,58 euros HT, soit 3,52% du coût de réalisation des équipements publics communaux et métropolitains visés à l'article 3.1

Il est rappelé que la participation est hors champ d'application de la TVA et, en conséquence qu'il ne sera pas appliqué de TVA au montant de la participation ci définie.

ARTICLE 7. MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le Constructeur s'engage à procéder au paiement de la participation fixée à l'article 6.1 ci-avant, directement auprès de la Commune.

Cette participation sera versée selon le calendrier suivant :

- 60% à la déclaration d'ouverture de chantier déposée auprès de la commune
- 40% à la mise hors d'eau et hors d'air de la construction constatée contradictoirement entre les parties.

Chacun des versements sera effectué dans un délai maximum de 30 jours après réception par le Constructeur d'un titre de recettes émis par la Commune.

Le Constructeur pourra obtenir auprès des services de la Commune, toute pièce administrative, comptable, technique, juridique ou financière nécessaire à la justification du coût des travaux relatifs aux équipements publics auxquels il participe financièrement.

ARTICLE 8. REVISION DU MONTANT DES PARTICIPATIONS

8.1. Si le coût final de réalisation des Equipements Publics, comprenant les acquisitions foncières nécessaires, les études préalables et la réalisation des travaux, est inférieur au montant prévisionnel défini à l'article 3 de la présente convention, le montant de la participation fixé à l'article 6 variera, par voie d'avenant, de manière proportionnelle à la différence entre le montant prévisionnel indiqué dans la présente convention et le montant final, en application des pourcentages définis dans ce même article.

Si ce même coût est supérieur au montant prévisionnel défini à l'article 3 de la présente convention, le montant de la participation fixé à l'article 6 variera, par voie d'avenant, de manière proportionnelle à la différence entre le montant prévisionnel indiqué dans la présente convention et le montant final, en application des pourcentages définis dans ce même article, dans la limite de 5% du coût prévisionnel initial.

8.2. Par ailleurs, en cas de modification de la programmation de l'Opération ou de diminution des surfaces, la participation du Constructeur sera inchangée, sauf nouvel accord entre les Parties. Inversement, le montant des participations dues par le Constructeur sera, par avenant à la présente convention, augmenté proportionnellement à la différence entre la surface initiale et la surface nouvelle en cas d'augmentation de la surface globale de l'Opération.

ARTICLE 9. CONSEQUENCES DU NON RESPECT DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

9.1 Abandon du projet/non réalisation de l'Opération par le Constructeur

En cas d'abandon de l'Opération, le Constructeur s'engage à en avertir la Métropole, la Commune et le Préfet par courrier recommandé avec avis de réception.

D'une manière générale, en cas d'abandon du projet par le Constructeur, il y a lieu de tenir compte des dépenses engagées par la Commune au titre des Equipements Publics rendus nécessaires par l'opération. La participation prévue à la charge du Constructeur au titre desdites dépenses déjà engagées par la Commune sera due par le Constructeur à la date de réception du courrier signifiant l'abandon de l'opération.

Sur demande écrite du Constructeur, la Métropole et la Commune fourniront tous les documents justifiant des sommes engagées dans un délai de deux mois suivant la réception de la demande.

Par ailleurs, en cas d'abandon du projet par le Constructeur, la Commune ne sera pas tenue de réaliser les Equipements Publics qui étaient rendus nécessaires par l'Opération tels que listés à l'article 6.1 de la présente convention.

9.2 Non réalisation des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du fait de la Commune

Si l'un quelconque des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre n'est pas réalisé à la date prévue dans le planning prévisionnel rappelé en *Annexe 6* de la présente convention, les participations représentatives du coût des équipements non réalisés seront restituées au Constructeur, sauf dépassement du planning prévisionnel accepté dans les conditions prévues par l'article 4.2.

9.3 Pénalités pour non respect des délais de remise et paiement

En cas de non respect par le Constructeur des délais de paiement fixés par la présente convention, une pénalité de 500 € par jour de retard sera appliquée à compter du premier jour de retard, sous réserve de la levée des conditions suspensives à l'article 11 ci-après.

ARTICLE 10. EXONERATIONS DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Les constructions qui seront édifiées dans le périmètre du terrain d'assiette de l'Opération sont exclues du champ d'application des parts communales et intercommunales de la taxe d'aménagement, ou de toutes autres taxes qui viendraient à lui être substituées, durant une période de dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole et à la Mairie de Saint-Laurent-du-Var.

Les autres contributions d'urbanisme applicables à l'Opération restent quant à elles exigibles, le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

ARTICLE 11. CONDITIONS PREALABLES A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La présente convention est conclue sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes, qui constituent également des conditions préalables à la réalisation de chacun des Equipements Publics :

1. L'obtention d'un permis de construire définitif portant sur l'Opération, dûment affiché et purgé de tous recours contentieux et gracieux, en ce compris le déféré préfectoral, ainsi que de toute possibilité de retrait exception faite d'une fraude du pétitionnaire. Le constructeur s'engage à faire diligence dans l'obtention de ces autorisations et en apportera toutes les preuves nécessaires à première demande de la Métropole ou de la Commune ;
2. L'acquisition purgée de tout recours ou la mise à disposition de la Métropole ou de la Commune, maître d'ouvrage des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre visés à l'article 3 ci-dessus, des terrains constituant en tout ou partie l'emprise des Equipements à réaliser et ne dépendant pas du Constructeur ;

3. Les autorisations nécessaires à la réalisation des Equipements Publics telles que les autorisations de déclaration de projet, autorisations loi sur l'eau, et toutes autres autorisations qui seraient nécessaires à la réalisation des ouvrages et de l'opération ;
4. L'absence de recours contentieux ou gracieux, en ce compris le déféré préfectoral, et l'expiration du délai de recours contre les délibérations visées au préambule de la présente convention et dans tout autre article de la présente convention.

ARTICLE 12. EXECUTION DE LA CONVENTION ET PUBLICATION

Après sa signature par l'ensemble des parties, la présente convention deviendra exécutoire à compter :

- de l'affichage, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur et au siège de la commune de Saint-Laurent-du-Var, de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté ;
- et d'une publication de la mention de cette signature au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, au recueil des actes administratifs de la Métropole et au recueil des actes administratifs de la commune de Saint-Laurent du Var.

En outre, la Métropole s'engage à annexer au PLU de la commune de Saint-Laurent-du-Var le périmètre de la présente convention.

En application de l'article R.332-41 du code de l'urbanisme, les contributions à la charge du constructeur résultant de la présente convention seront inscrites sur le registre des taxes et des contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en mairie.

ARTICLE 13. PREVENTION ET REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à la validité, l'interprétation et l'exécution de la présente convention.

En cas de différend persistant, les Parties pourront désigner conjointement un expert indépendant, qui sera chargé d'émettre un avis sur le différend. Le cas échéant, cet expert indépendant pourra demander aux Parties la communication, dans les plus brefs délais, de tout document ou pièce utiles à l'analyse du différend et devra émettre son avis dans un délai maximum de deux mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être porté à quinze jours en cas d'urgence.

Les parties concernées disposeront alors d'un délai de trente (30) jours pour accepter ou refuser la proposition de solution de l'expert-conciliateur indépendant.

A défaut de conciliation entre les Parties ou d'accord sur la nomination d'un expert, les différends relatifs à la validité, l'interprétation et l'exécution de la présente convention seront portés par la partie la plus diligente devant le Tribunal administratif de Nice.

ARTICLE 14. AVENANTS

Toute modification éventuelle des clauses et modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial devra faire l'objet d'un avenant conclu d'un commun accord entre les Parties.

ARTICLE 15. ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante de la présente convention :

- Annexe 1 : Habilitation du représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER
- Annexe 2 : Terrain d'assiette de l'Opération / Périmètre de la convention
- Annexe 3 : Plan masse de l'Opération
- Annexe 4 : Planning prévisionnel de l'Opération
- Annexe 5 : Repérage et descriptif des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre
- Annexe 6 : Planning prévisionnel des Equipements Publics

Fait à Nice en 6 exemplaires originaux, le 16 novembre 2017

Pour l'Etat, le Préfet des Alpes-Maritimes

~~Le Secrétaire Général~~

Frédéric MAC KAIN

Pour la Métropole Nice Côte d'Azur, le Président,

Pour la commune de Saint-Laurent-du-Var, le Maire



Pour la société BOUYGUES IMMOBILIER, le Représentant habilité,

BOUYGUES IMMOBILIER COTE D'AZUR

Le Crystal Palace
369/371, Promenade des Anglais - BP 93219
06204 NICE CEDEX 3
Tél. : 04 93 18 43 00
RCS NICE B 562 091 546

Annexe 1- Habilitation du représentant de la société BOUYGUES IMMOBILIER

Fabien MITOIRE, Directeur d'Agence Alpes Maritimes et Var Est

DELEGATION DE POUVOIRS

Je soussigné Patrick ALARY, agissant en qualité de Directeur Général Région Arc Méditerranéen de BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 138.577.320 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 562.091.546, dont le siège social est 3, Boulevard Gallieni 92130 Issy les Moulineaux.

En vertu des pouvoirs conférés par Laurent TIROT, Directeur Général Logement France de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 7 mars 2017.

Lui-même agissant en vertu des pouvoirs conférés par François BERTIERE, Président de la société BOUYGUES IMMOBILIER, par acte sous seing privé en date du 18 janvier 2017, lesdites délégations comportant la faculté de subdélégation,

CONSTITUE PAR LES PRESENTES COMME DELEGATAIRE DE POUVOIRS :

- Fabien MITOIRE
Domicilié 369/371 promenade des anglais, à Nice (06000).
ci-après le "Délégué"

à qui je confère les pouvoirs énoncés ci-après, étant précisé que ces pouvoirs sont liés aux fonctions de Directeur de l'Agence Alpes Maritimes et de l'antenne Var Est du Délégué et ne pourront s'exercer que dans le cadre de l'activité immobilière et en application des décisions de la Direction Générale relevant de l'objet de BOUYGUES IMMOBILIER et des sociétés existantes (ou à constituer) dans lesquelles BOUYGUES IMMOBILIER exerce (ou exercera) les fonctions de représentant légal ou est (ou sera) investie d'une mission de prestations de services ou de délégation de maîtrise d'ouvrage (ci-après les "Sociétés") dans les limites de ces missions.

POUVOIRS

- Prendre toutes décisions opérationnelles ou d'organisation en vue d'assurer le développement de l'activité sur son Agence, dans le respect des règles et procédures internes définies par la Direction Générale.
- Acquérir tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, moyennant les prix et conditions que le Délégué avisera.

Vendre en l'état, vendre en l'état futur d'achèvement, vendre achevés et céder (notamment par voie d'apport ou d'échanges), moyennant les prix et conditions que le Délégué avisera, tous les biens immobiliers bâtis ou non bâtis appartenant ou pouvant appartenir aux Sociétés, établir et signer tous contrats préliminaires de réservation ou promesses en vue de la vente de ces biens et droits, donner les instructions au séquestre en vue de restituer le dépôt de garantie.



Payer ou obliger les Sociétés à payer le prix des acquisitions, comptant ou aux époques et selon les modalités qui seront stipulées, ainsi qu'à exécuter toutes les conditions qui seront convenues.

Négocier, signer et résilier tous contrats dans le cadre de la réalisation d'opérations immobilières avec toutes personnes de droit privé ou de droit public, à l'exception des contrats de promotion immobilière et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Etablir tous cahiers des charges, états descriptifs de division, règlements de copropriété, constituer ou faire constituer toutes associations syndicales, toutes servitudes, tous traités de cours communes, procéder à toute division du sol, établir tous procès-verbaux de bornage, etc.

Recevoir et donner quittance de toutes sommes reçues, consentir, renoncer à tous privilèges, actions résolutoires et toutes hypothèques, donner mainlevée avec ou sans paiement, de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir à la radiation de toutes inscriptions.

Exercer toutes poursuites nécessaires à la préservation des intérêts des Sociétés et à cet effet notamment engager toutes procédures, et produire à tous ordres ou distributions, et effectuer toutes déclarations de créances.

Convoquer et participer à toutes assemblées ou Comité des Sociétés, des copropriétés ou des associations syndicales dans lesquelles les Sociétés détiennent ou détiendront directement ou indirectement une participation financière.

Gérer les programmes immobiliers réalisés par les Sociétés sur les plans technique, administratif, financier et commercial en vue de répondre aux objectifs de qualité, de délais, d'exécution et de prix.

- Faire et signer toute demande administrative notamment de permis de construire, de lotir et de démolir, etc.
- Respecter et faire respecter le Code d'Ethique et les Programmes de Conformité Bouygues par les collaborateurs de son périmètre et à cet effet, assurer et faire assurer sous sa responsabilité le respect scrupuleux de toute réglementation en vigueur applicable aux Sociétés, notamment :
 - en matière de lutte contre la corruption ;
 - en matière de droit de la concurrence ;
 - en matière de règles d'urbanisme ;
 - en matière d'intermédiation immobilière et foncière ;



- en matière de publicité relative à la vente immobilière, assortie ou non de garanties du type garantie de revente, de carence locative ou de vacance locative, etc..., au crédit, à la protection et à l'information du consommateur ;
- en matière de règles générales de la construction des bâtiments d'habitation et autres constructions ;
- en matière d'hygiène, de sécurité et de droit du travail, tant dans les différents sites que sur les chantiers du ressort de son périmètre.
- Et d'une façon générale, prévenir et détecter les cas de fraudes ou de comportements non éthiques et informer la Direction Générale de tout soupçon de fraude ou de comportement non éthique dont le Délégué pourrait avoir connaissance directement ou indirectement.

Recevoir et retirer les lettres simples, ou recommandées ainsi que tous actes d'huissiers.

Signer toute correspondance relative à l'objet de la présente délégation.

D'une manière plus générale, passer et signer tous actes, pièces et documents, et faire tous actes nécessaires à l'exécution de la présente délégation.

En sa qualité de Directeur de l'Agence Alpes Maritimes et de l'antenne Var Est , il dispose pour l'exercice des pouvoirs et des responsabilités ci-dessus conférés, de la compétence, de l'autorité et des moyens nécessaires pour veiller personnellement à l'application des lois et règlements en vigueur.

En raison de la présente délégation, la propre responsabilité du Délégué notamment pénale peut se trouver engagée.

Il pourra :

- sous sa responsabilité, subdéléguer partie de ces pouvoirs et responsabilités ci-dessus conférés à tout subordonné compétent et disposant de l'autorité et des moyens nécessaires, et également subdéléguer à tout notaire ou clerc de notaire pour la signature d'actes authentiques de vente d'un bien immobilier.
- autoriser le subdélégué qu'il aura ainsi désigné à subdéléguer à son tour, partie de ces pouvoirs et responsabilités à un subordonné compétent et disposant de l'autorité et des moyens nécessaires avec encore faculté de subdélégation dans les mêmes conditions, et également autoriser le subdélégué à subdéléguer à tout notaire ou clerc de notaire pour la signature d'actes authentiques de vente d'un bien immobilier.



La présente délégation de pouvoirs :

- remplace les précédentes délégations qui auraient pu être consenties au Déléataire par le Délégant,
- prend effet à compter du 1^{er} Mars 2017,
- est valable jusqu'à modification ou révocation expresse par le délégant ou son successeur dans sa fonction et prendra automatiquement fin en cas de cessation du contrat de travail du Déléataire. Elle ne sera pas résiliée de plein droit en cas de cessation du contrat de travail ou des fonctions du délégant.

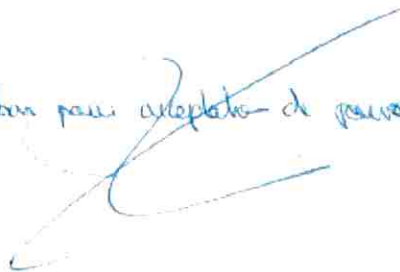
Fait à Marseille, le 5 avril 2017

en trois exemplaires dont un pour le dépôt au rang des minutes de la SCP THIBIERGE et Associés, notaires à PARIS.

Bon pour délégation de pouvoirs


Patrick ALARY
Directeur Général Arc Méditerranéen

(bon pour délégation de pouvoirs)

bon pour acceptation de pouvoirs


Fabien MITOIRE
Directeur d'agence Alpes Maritimes
et d'Antenne Var Est

(bon pour acceptation de pouvoirs)

Destinataire : Fabien MITOIRE

Objet : Délégation de pouvoirs
Bouygues Immobilier

Les pouvoirs qui vous sont conférés ce jour sont très larges afin de vous permettre d'agir au nom de la Société, vis-à-vis des tiers.

Vous devez être conscient(e) que votre signature engage le Groupe BOUYGUES IMMOBILIER et que vous devez être vigilant(e) à vérifier le contenu des engagements que représentent les documents qui sont proposés à votre signature, par vos collaborateurs.

Vous connaissez parfaitement le pouvoir de décision qui vous appartient et la nécessité d'avoir le souci constant d'informer la Direction Générale du Groupe.

Il vous est rappelé que, compte tenu de cette délégation, en cas de non respect de la réglementation en vigueur par vous-même ou par votre personnel, votre responsabilité personnelle pourrait être engagée sur le plan pénal.

En acceptant la présente délégation, vous reconnaissez que vous disposez effectivement des moyens, de l'autorité et des compétences nécessaires au bon déroulement de votre mission et qu'il vous appartient si vous estimez ne plus être en mesure d'exercer correctement cette mission, de m'en avertir dans les plus brefs délais.

Je vous demande, pour le cas où, dans l'avenir, vous estimeriez ne plus disposer des moyens nécessaires à l'exercice de ces pouvoirs et responsabilités, de m'en informer sans délai afin que toutes dispositions utiles soient prises.

De même vous vous engagez à ne plus faire usage de votre délégation, si vous étiez amené(e) à cesser d'exercer les fonctions pour lesquelles vos pouvoirs vous sont aujourd'hui conférés.

Je vous demande de me retourner le double de la présente revêtu de votre acceptation manuscrite avec la mention « lu et approuvé, bon pour accord », suivie de la date et de votre signature.

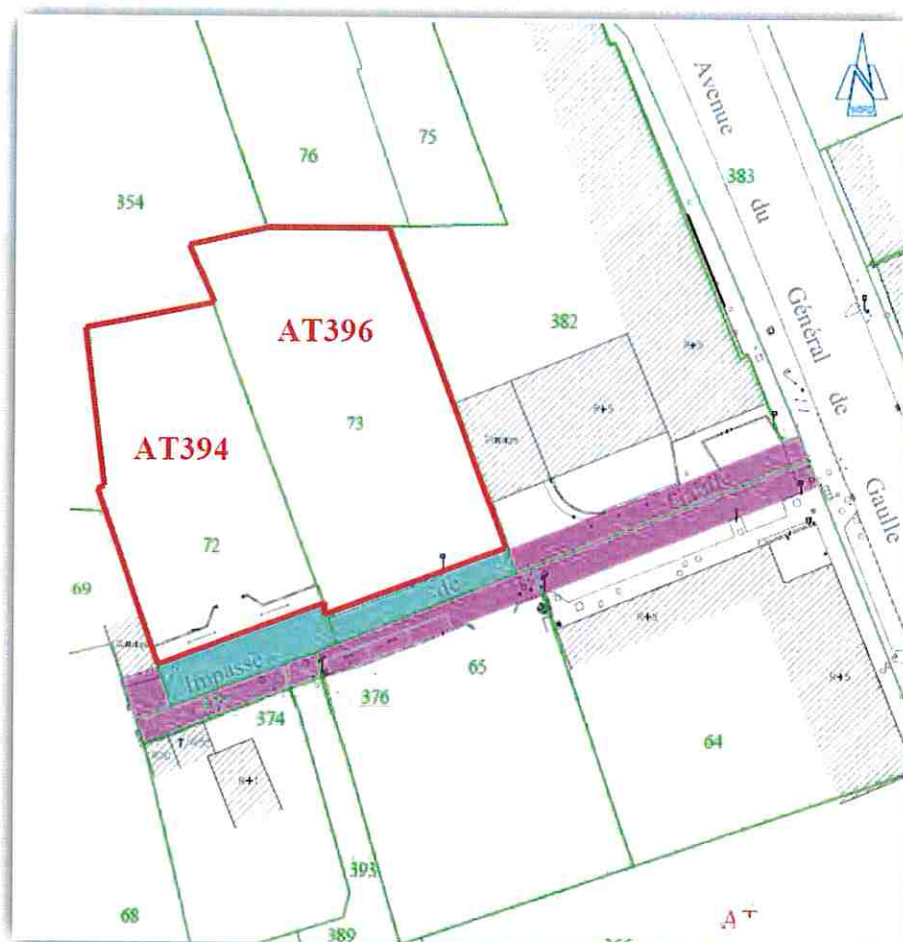
Fait à Marseille, le 5 avril 2017

Patrick LARY
Directeur Général Arc Méditerranéen

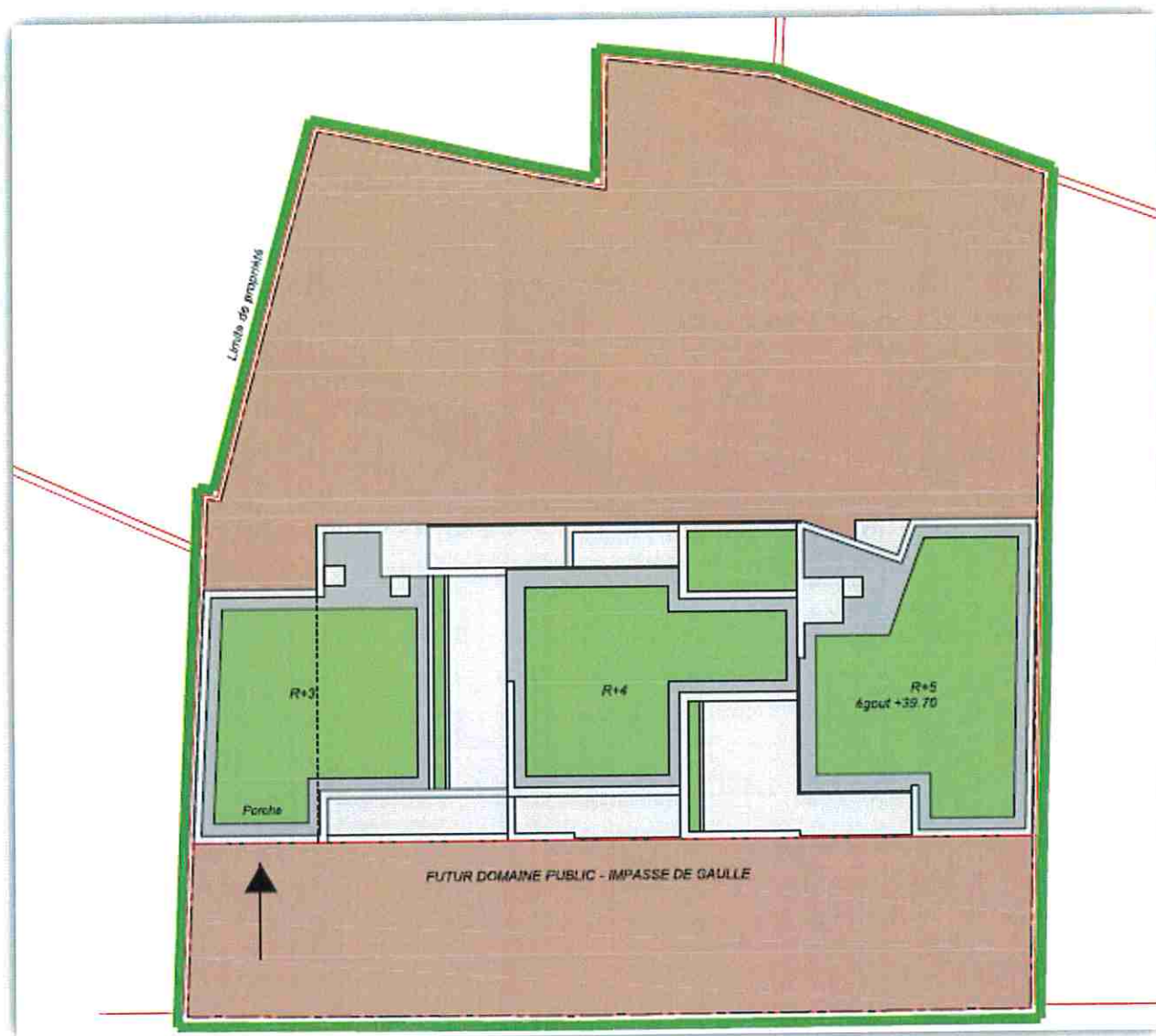
lu et approuvé, bon pour accord
02/05/2017
Fabien MITOIRE
Directeur d'agence Alpes Maritimes
et d'Antenne Var Est

lu et approuvé, bon pour accord - date et signature:

Annexe 2 : Terrain d'assiette de l'Opération / Périmètre de la convention



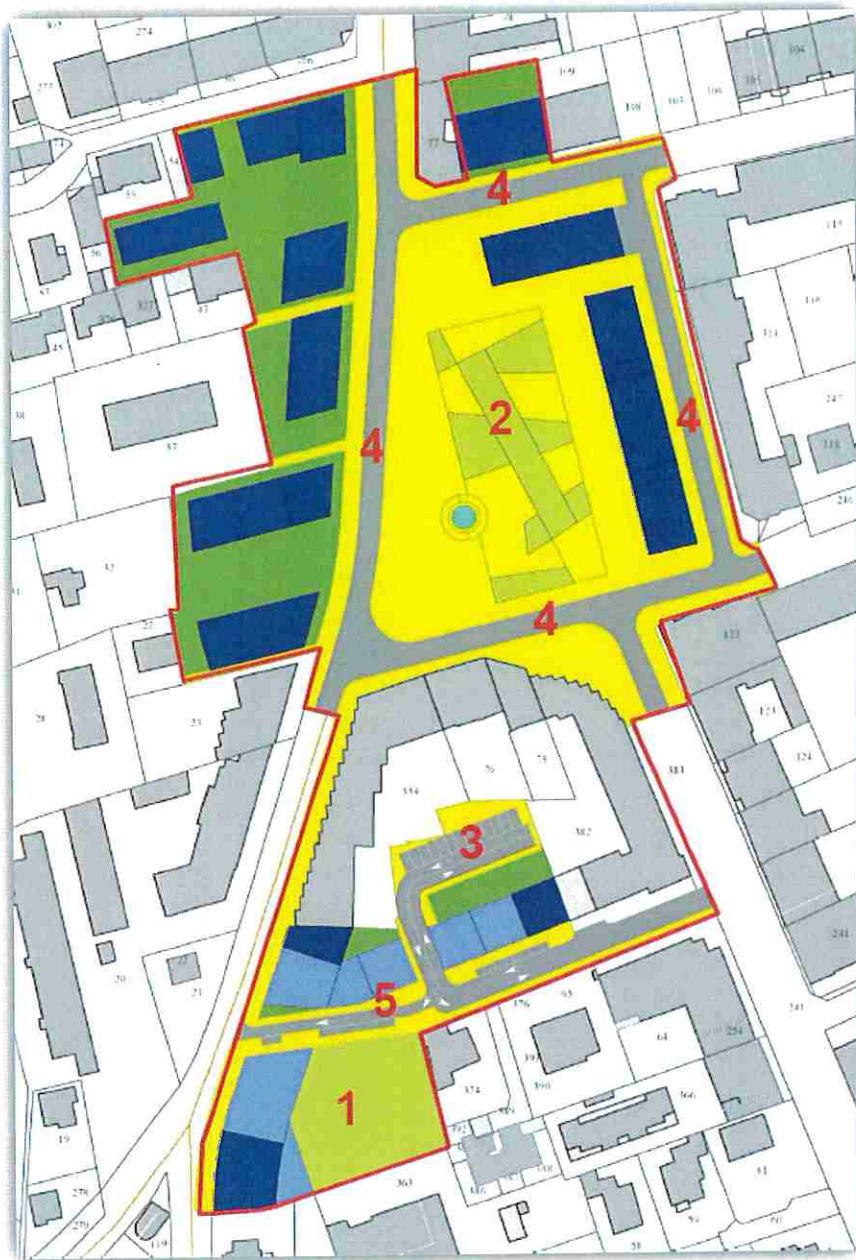
Annexe 3 : Plan masse de l'Opération immobilière



Annexe 4 : Planning prévisionnel de l'Opération

- Dépôt du permis de construire : 4^e trimestre 2017
- Lancement commercial : 4^e trimestre 2017
- Démarrage des travaux : 2^e trimestre 2018
- Livraison : 4^e trimestre 2019

Annexe 5 : Repérage et descriptif des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre



- 1** Equipement Petite enfance
- 2** Esplanade centrale
- 3** Stationnement Impasse de Gaulle
- 4** Voiries périphériques à l'esplanade
- 5** Prolongement de l'Impasse de Gaulle

L'équipement Petite enfance

Il comprendra :

- Une école maternelle
- Une crèche

L'école maternelle à réaliser a pour vocation d'accueillir les enfants du secteur de Square Bènes. L'actuelle école maternelle Djibouti dispose de 5 classes.

Le programme prévoit une nouvelle école maternelle.

Ce bâtiment s'implantera en accroche du terrain présentant une topographie marquée. Son entrée principale d'effectuera depuis le prolongement futur de l'impasse de Gaulle.

Elle comportera des surfaces mutualisées avec la crèche.

Elle comportera les locaux conformes à la réglementation.

Cette construction se voudra exemplaire en terme architectural et environnemental. Elle viendra qualifier l'îlot bâti et offrira aux usagers une qualité fonctionnelle permettant la dispense du meilleur enseignement éducatif possible.

La crèche comportera des surfaces mutualisées avec l'école.

Cette construction se voudra exemplaire en terme architectural et environnemental. Elle viendra qualifier l'îlot bâti et offrira aux usagers une qualité fonctionnelle permettant la dispense du meilleur service possible.

L'esplanade centrale paysagère Square Bènes

Le parti d'aménagement paysager porte l'ambition forte de la requalification du Square Bènes, qui fait aujourd'hui office de giratoire encerclé par la circulation et perdant de ce fait sa fonction première d'agrément.

Le choix a donc été fait de reporter la giration sur la rue Jean Baptiste Bermond. Ce changement permet au Square Bènes d'être relié à l'ancienne parcelle de l'école, dont les bâtiments vont laisser place à deux édifices de logement en R+5, offrant ainsi de nouveaux usages et une nouvelle centralité, grâce à la création d'une vaste esplanade plantée piétonne.

Ce nouvel espace assure trois fonctions distinctes :

- ❖ Sur la partie Ouest sont rabattues les voies de transit permettant aux piétons et aux vélos d'effectuer une traversée rapide de l'esplanade et permet l'accueil ponctuel de manifestations (manège, marché aux fleurs, etc.),
- ❖ Sur la partie centrale, reprenant l'axe historique reliant la gare au centre ancien, une vaste esplanade piétonne accueille des bancs et des bosquets plantés,
- ❖ Sur la partie Est, une façade commerçante, avec notamment des terrasses, offre de nouveaux usages aux habitants du quartier et animera l'espace public central.

La fontaine présente devra être maintenue et constituer un véritable point de repère rappelant l'héritage de l'ancien square.

Le parc devra intégrer un dispositif permettant une évacuation des eaux de pluies adaptées, notamment sur la partie Est ou une portion de l'esplanade se fera sur dalle.

Les prestations délivrées devront être qualitatives avec des matériaux durables nécessitant un faible entretien.

Le stationnement impasse de Gaulle

Des places de stationnement desservies depuis l'impasse de Gaulle seront créées. Elles ont vocation à être livrées dès 2019 pour assurer la production d'un nombre de places de stationnement satisfaisant pour le bon fonctionnement des commerces et équipements du secteur le temps de la réalisation du parking en ouvrage situé à proximité mais livré en 2022.

Ces places apporteront notamment un complément au stationnement pour fluidifier la dépose des enfants à l'équipement de la petite enfance aux heures de pointe.

Enfin, ces places de stationnement pourront également recevoir les visiteurs des futurs résidents du quartier.

Elles viennent en consolidation de l'offre de stationnement prévue in fine et nécessaire au rôle de centralité urbaine de Square Bènes.

Les voiries périphériques à l'esplanade

Les voiries suivantes seront partiellement recalibrées et leur sens de circulation parfois modifié :

- 3 voies Est/Ouest sur l'avenue Bérenger,
- 1 voie Nord/Sud et 1 Sud/Nord sur l'avenue Leclerc,
- 2 voies Nord/Sud sur l'avenue de la Libération,
- 2 voies sur l'avenue Decaroli,
- 2 voies Sud/Nord sur la rue Bermond.

Les réseaux divers sous voiries seront recalibrés le cas échéant en fonction des besoins :

- Réseau d'eau potable et de protection incendie
- Réseau d'eaux pluviales
- Réseau d'eaux usées
- Réseau de gaz
- Réseau d'électricité
- Réseau d'éclairage public
- Réseau de télécommunications
- Télédistribution

Le prolongement de l'impasse de Gaulle

L'impasse de Gaulle sera prolongée en sens unique Est/Ouest.

Annexe 6 : Planning prévisionnel des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre

Equipement Petite enfance : livraison 3^{ème} semestre 2019

Esplanade centrale : livraison 2^{ème} trimestre 2022

Stationnement Impasse de Gaulle : livraison 4^{ème} trimestre 2019

Voiries périphériques à l'esplanade : livraison 2^{ème} trimestre 2022

Prolongement de l'Impasse De Gaulle : livraison 3^{ème} trimestre 2019