

NICE
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
RELATIVE A LA CONSTRUCTION DE 17 LOGEMENTS
Voie n°9 chemin des Serres

Parcelle BZ n°43

ENTRE**D'une part,**

La SARL LOREMAG, société à responsabilité limitée au capital de 1 026 416 €, dont le siège social est au 136 boulevard des jardiniers c/o RIVIERA REALISATION 06200 NICE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 428 702 948, représentée Monsieur GAROTTA Mathieu,

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,

La Métropole Nice Côte d'Azur, ayant son siège au 5, rue de l'Hôtel de Ville, 06364 NICE Cedex 4, représentée par son Président en exercice, dûment habilité par la délibération n° du conseil métropolitain en date du,

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

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

PREAMBULE

1) La société SARL LOREMAG envisage de réaliser un ensemble immobilier d'environ 997 m² de surface de plancher, représentant environ 17 logements, voie n°9 du Chemin des Serres à NICE,

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

Le terrain d'assiette de l'opération est constitué par la parcelle BZ n°43.

2) La réalisation de l'Opération rend nécessaire la mise en œuvre des équipements publics suivants, dont la Métropole Nice Côte d'Azur assurera la maîtrise d'ouvrage :

- finalisation de l'aménagement de la voie objet de l'emplacement réservé V254 dans son premier tronçon ;
- sécurisation des cheminements piétons en lien avec les besoins du programme immobilier.

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

3) 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.

4) La Métropole compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de Projet Urbain Partenarial (PUP), et maître d'ouvrage des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre, a autorisé, par délibération, la signature de cette convention de projet urbain partenarial avec le Constructeur et est partie à la présente.

5) Dans ce contexte, et par la présente, l'Etat, le Constructeur 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 sise voie n°9 chemin des Serres.

6) 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 sise voie n°9 chemin des Serres.

EN CONSEQUENCE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV**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 Nice (06), sur un terrain d'assiette d'une superficie de 742 m², sise voie au n°9 chemin des Serres à Nice, constitué de la parcelle BZ numéro 43.

La parcelle concernée par le projet est située en zone urbaine UCh au plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 25 octobre 2019. Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

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 du caractère définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires :

- Environ 997 m² de surface de plancher de logements collectifs, soit environ 17 logements.

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

1.3 Constructeur

Le constructeur cocontractant est la société SARL LOREMAG.

Dans le cadre de l'exécution de la présente, le Constructeur aura la faculté de substituer, totalement ou partiellement, une autre société dans ses droits et obligations en découlant, après agrément du Préfet et de la Métropole Nice Côte d'Azur.

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, 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. EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES PAR L'OPERATION

2.1 Définition des équipements publics métropolitains

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

- finalisation de l'aménagement de la voie objet de l'emplacement réservé V254 dans son premier tronçon ;
- sécurisation des cheminements piétons en lien avec les besoins du programme immobilier.

Ces Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier 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 nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier figurent en **Annexe 5** de la présente.

2.2 Coût des équipements publics métropolitains

Le coût prévisionnel total des Equipements Publics métropolitains est estimé à 150 000,00 € HT, soit 180 000,00 € TTC, ce montant prenant en compte les frais d'études, les frais d'engagement financier et le coût des travaux.

Le coût prévisionnel total des Equipements Publics 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 de février 2021.

2.3 Maîtrise d'ouvrage des équipements

La Métropole s'engage à réaliser et à financer pour un montant prévisionnel de 150 000,00 € HT, soit 180 000,00 € TTC, participation de PUP incluse, les Equipements Publics tels que figurant au plan en **Annexe 5** de la présente convention.

ARTICLE 3. DELAIS DE REALISATION

L'Opération ainsi que les Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier 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 précisément, il est d'ores et déjà indiqué que les travaux de réalisation des Equipements Publics métropolitains ne démarreront pas avant la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues à l'article 11 ci-après.

ARTICLE 4. DECLARATION DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur atteste être bénéficiaire d'un titre l'habilitant à signer la présente convention, au jour de sa conclusion, 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 et la Métropole se réservent la possibilité de demander au Constructeur une attestation notariale desdits titres qu'il s'engage à leur communiquer à première demande dans les quinze (15) jours.

ARTICLE 5. INTERVENTION FONCIERE DU CONSTRUCTEUR

Le Constructeur s'engage à autoriser la Métropole à réaliser ou faire réaliser l'ensemble des études et travaux nécessaires à la réalisation desdits ouvrages, sur les terrains formant partie du Bien objet de la Promesse de vente dont il est bénéficiaire et qui ont vocation à être cédés à la Métropole. En contrepartie, le constructeur confie la garde de ces terrains à la Métropole Nice d'Azur qui l'accepte.

Il s'engage également à céder les terrains lui appartenant et nécessaires à la réalisation des Equipements Publics de voirie, au droit de la parcelle BZ n°43. Ce foncier sera reversé à la Métropole à l'acquisition définitive du terrain d'assiette de l'opération par le Constructeur et dans un délai maximal de deux (2) ans suivant la signature de la présente convention.

ARTICLE 6. MONTANT DE LA PARTICIPATION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS**6.1 Partage du financement des Equipements Publics**

L'opération de construction comprise dans la convention de PUP financera les équipements publics selon la proportion de 90% de leur coût HT.

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

La participation apportée au titre du présent projet urbain partenarial est une contribution financière à la réalisation des Equipements Publics nécessaires visant à répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers de la construction à édifier dans le cadre de l'Opération, contribution qui sera réalisée à la fois par apport de terrain à titre gratuit et par versement en numéraire.

Le Constructeur s'engage à verser à la Métropole la participation au coût des Equipements Publics prévus à l'article 2.1, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers de la construction à édifier définie en **Annexe 2** de la présente convention.

Les Parties conviennent que la part des Equipements Publics rendue directement nécessaire par la construction à réaliser dans le cadre de l'Opération est fixée à 135,41 € HT / m² de surface de plancher de l'opération pour la participation aux équipements.

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 comprises dans la convention de PUP pour l'Opération est fixée à 135 000,00 € HT pour la réalisation des équipements publics métropolitains visés à l'article 2.1

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.

Il est précisé que les montants prévisionnels indiqués ci-dessus sont susceptibles d'évoluer à la marge en fonction de la surface du projet définitive. En revanche, le montant de la participation fixé au m², soit 135,41 € / m², est immuable.

6.3 Participation due par la Métropole au titre des Equipements Publics

Le solde du coût prévisionnel de réalisation des aménagements de voirie restant à charge de la Métropole, sera de l'ordre de 15 000,00 € HT et la TVA de 30 000,00 € soit un montant de 45 000,00 € TTC représentant une part de 25 % de son coût global TTC.

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 auprès de la Métropole de la participation fixée à l'article 6.2 ci-avant, et sous réserve de révisions en application de l'article 2.2, selon l'échéancier suivant :

- un premier versement de 60 % du montant total dû en numéraire, soit la somme de 81.000,00 € HT, dans un délai de 30 jours suivant le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier par le Constructeur,
- un deuxième versement de 40 % du montant total dû en numéraire, soit la somme de 54.000,00 € HT, dans un délai de 30 jours suivant l'achèvement des travaux de clos et couvert par le Constructeur,

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 Métropole.

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 2.2 de la présente convention, le montant de la participation fixé à l'article 7 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 2.2 de la présente convention, le montant de la participation fixé à l'article 7 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 et le Préfet par courrier recommandé avec avis de réception.

D'une manière générale, mais sauf cas de non réalisation des conditions suspensives prévues en article 11, en cas d'abandon du projet par le Constructeur, il y a lieu de tenir compte des dépenses engagées par la Métropole 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 Métropole 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 fournira 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 Métropole ne sera pas tenue de réaliser les Equipements Publics qui étaient rendus nécessaires par l'Opération tels que listés à l'article 2 de la présente convention.

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

Si l'un des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, n'est pas réalisé à la date prévue dans les plannings prévisionnels rappelés en **Annexe 4 et 6** de la présente convention, les participations représentatives du coût des équipements non réalisés seront restituées au Constructeur.

9.3 Pénalité pour non respect des délais de remise et paiement

En cas de non respect par le Constructeur des délais fixés par la présente convention, une pénalité de 200 € 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. EXONERATION 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, 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 Nice.

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 SUSPENSIVES

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 et à la prise en charge du financement de ces équipements par le Constructeur :

1. L'obtention d'un arrêté de 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 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 la première demande de la Métropole ;
2. L'acquisition purgée de tout recours ou la mise à disposition de la Métropole, en tant que maître d'ouvrage des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre visé à l'article 2 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

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

- de l'affichage, au siège de la Métropole 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 et au recueil des actes administratifs de la Métropole.

En outre, la Métropole s'engage à annexer au PLUm 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 utile à l'analyse du différend et devra émettre son avis dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de sa désignation, ce délai pouvant être porté à quinze (15) 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.

Dans le cas d'une évolution supérieure à 5% des surfaces globales du projet, l'avenant conclu d'un commun accord entre les parties qui déterminera l'évolution du montant des participations sera soumis à nouvelle délibération.

ARTICLE 15. ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante de la présente convention :

- Annexe 1 : Habilitation du représentant de la société SARL LOREMAG
- Annexe 2 : Terrain d'assiette de l'Opération,
- Annexe 3 : Plan masse de l'Opération,
- Annexe 4 : Planning prévisionnel de réalisation de l'Opération,
- Annexe 5 : Repérage et descriptif des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier,
- Annexe 6 : Planning prévisionnel de réalisation des Equipements Publics.

Fait à Nice en trois exemplaires originaux, le

Pour l'Etat, le Préfet des Alpes-Maritimes,

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

Pour la société SARL LOREMAG, le représentant habilité,

Annexe 1 : Habilitation du représentant de la société**Greffé du Tribunal de Commerce de Nice**6 RUE DESIRE NIEL
06009 Nice CEDEX 1

N° de gestion 2013B01484

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**
à jour au 18 novembre 2019**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	428 702 948 R.C.S. Nice
<i>Date d'immatriculation</i>	23/12/1999
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	LOREMAG
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	1 026 416,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	136 Boulevard des Jardiniers c/o RIVIERA REALISATION 06200 Nice
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 23/12/2098
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	30 septembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	GAROTTA Mathieu André Jean Joseph
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 30/06/1987 à Nice (06)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	101 Route de St Antoine de Ginestière 06200 Nice

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	GAROTTA Laurent Paul Albert Christian
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 27/06/1979 à Nice (06)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	79 Avenue de la Corniche Fleurie 06200 Nice

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	136 Boulevard des Jardiniers c/o RIVIERA REALISATION 06200 Nice
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition, gestion de tous biens et droits immobiliers, marchand de biens, participation dans toutes sociétés commerciales, assistance des filiales.
<i>Date de commencement d'activité</i>	03/12/1999

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Mention n° 45040 du 05/12/2018	Société ayant participé à l'opération de fusion : dénomination MSNCO Forme juridique SAS Siège social 101 Route de Saint-Antoine de Ginestière 06200 NICE Rcs 752 205 641
----------------------------------	---

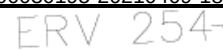
Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

Annexe 2 : Terrain d'assiette de l'Opération





Annexe 4 : Planning prévisionnel de réalisation de l'Opération

2021 : Dépôt de la demande de permis de construire
2021 : Arrêté de permis de construire
2021 : Purge des délais de recours et de retrait
2022 : Démarrage des travaux
2022 : Clos et couvert achevés
2023 : Achèvement des travaux et livraison des logements

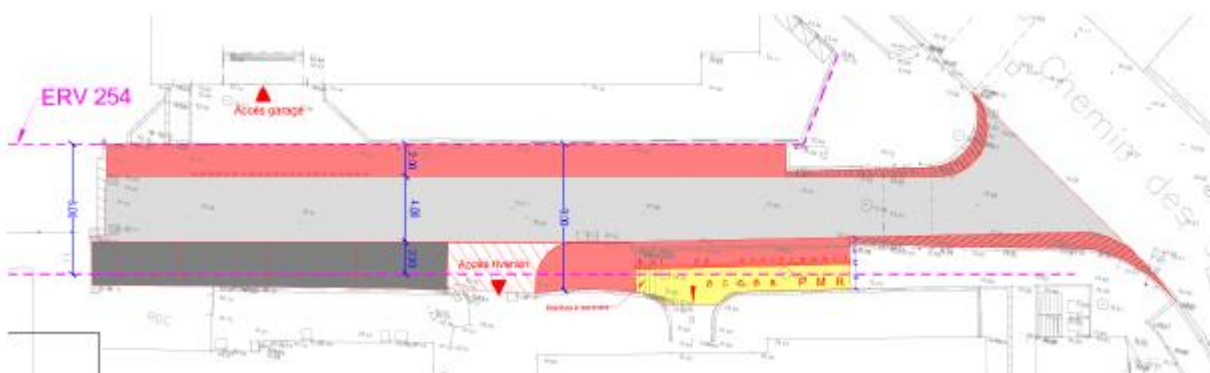
Annexe 5 : Repérage et descriptif des Equipements Publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre

Les travaux consistent en la finalisation du premier tronçon de la voie objet de l'emplacement réservé n° V254.



Les travaux comprennent, au droit de l'opération :

- la finalisation des trottoirs ;
- la réalisation de places de stationnement ;
- la reprise ponctuelle du profil en travers de la voie;
- sa finition.



Légende :

- Trottoir
- Reprise trottoir
- Stationnement
- Accès PMR

Annexe 6 : Planning prévisionnel de réalisation des Equipements Publics

2022 : Démarches amonts : études de sol, recherche de réseaux

2022 : Etudes de maîtrise d'oeuvre

2023 : Travaux