



PRÉF 06
25-11-16



CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
relative à la réalisation d'un programme immobilier au 1935, route de La Baronne
Commune de Saint Laurent du Var

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société dénommée **SCI Méditerranée**, représentée par Monsieur ^{Franck} ~~Christian~~ ROLLOY, dûment habilité selon le pouvoir joint à la présente convention (annexe 1),

Ci-après désignée « **le Constructeur** »,

D'une 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°2208-229 du 7 mars 2008,

De deuxième part,

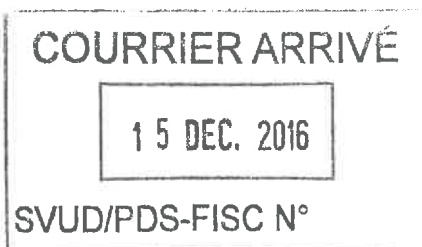
La **Métropole Nice Côte d'Azur**, ayant son siège 5, rue de l'Hôtel de Ville – NICE cedex 4, représentée par son Président en exercice, Monsieur Christian ESTROSI, dûment habilité par une délibération n° ²³⁴ du conseil métropolitain du ¹²⁻⁰⁷⁻²⁰¹⁶,

De troisième part

La **commune de Saint-Laurent-du-Var**, représentée par son maire en exercice, Monsieur Joseph SEGURA, dûment habilité par délibération n° du ^{7/7/2016}.....

De quatrième part,

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



[Handwritten signatures and initials]

PREAMBULE

La société SCI Méditerranée va réaliser un ensemble immobilier composé de 99 logements dont 30 sociaux au lieu dit Sainte-Pétronille, zone Uvd3a au PLU de Saint Laurent (annexe 2).

L'opération rend nécessaire la réalisation des équipements publics suivants pour la desservir de manière sécurisée :

- Elargissement du chemin du Dégoutaï en partie basse ;
- Aménagement du carrefour entre la RM2209 et le chemin du Dégoutaï ;
- Extension du réseau d'eaux pluviales et du réseau d'éclairage public.

La Métropole Nice Côte d'Azur assurera la maîtrise d'ouvrage de ces travaux d'aménagements de voirie pour la desserte du programme immobilier.

Dans ce contexte, le Constructeur, la Métropole Nice Côte d'Azur et la commune de Saint-Laurent-du-Var ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial, conformément à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, afin de préciser leur participation au coût de réalisation des équipements publics induits.

S'agissant d'une opération immobilière située dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de la Plaine du Var, créée par décret 2008-229 du 7 mars 2008, le Préfet du département des Alpes-Maritimes est compétent, en sa qualité de représentant de l'Etat pour signer une telle convention.

La Métropole Nice Côte d'Azur et la commune de Saint-Laurent-du-Var ont autorisé la signature de cette convention de projet urbain partenarial entre le Constructeur et l'Etat, par délibérations n° du 04/07/2016 pour la Commune et n°234 du 12/07/2016 pour la Métropole.

En application de ces délibérations, la présente convention a pour objet de préciser le montant et les modalités de participation de la société SCI Méditerranée au coût de réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'opération immobilière de construction précitée.

**ARTICLE 1 : PROJET URBAIN - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS -
RÉPARTITION DES MAÎTRESSES D'OUVRAGES**

1.1 DESCRIPTION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Terrain d'assiette

Le programme immobilier sera réalisé par le Constructeur sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Var, sur un périmètre opérationnel d'une superficie totale de 14 680 m², situé sur les parcelles cadastrées section AA 20, 21, 22, 23, 141, 181, 210, 211, 212, 213, 214.

Les parcelles concernées par le projet sont situées en zone urbaine du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Programme de constructions

Le Constructeur s'engage à réaliser le programme suivant :

- 5900 m² de surface de plancher à créer correspondant à la réalisation de 99 logements dont 30 Logements Locatifs Sociaux,
- 172 places de stationnement.

Il est représenté à l'Annexe 3 de la présente convention.

Organisation des accès

L'accès au programme immobilier s'effectuera par le Chemin du Dégoutaï, depuis la RM2209.

1.2 PROGRAMME D'EQUIPEMENTS RENDUS NECESSAIRES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT

Équipements privés propres à l'opération d'aménagement

Le programme comprend une voie de desserte interne réalisée par le Constructeur et ayant vocation à rester sous statut et exploitation privés. Cette voie reliant le chemin du Dégoutaï au chemin de la Chapelle sera grevée d'une servitude permanente de passage pour les modes doux au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur, sans indemnisation.

Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Métropole

La Métropole Nice Côte d'Azur réalisera les travaux d'élargissement à 8 mètres du chemin du Dégoutaï, côté Saint-Laurent-du-Var comprenant notamment :

- la création d'un ouvrage de soutènement et d'un trottoir,
- l'extension du réseau d'eaux pluviales depuis la RM2209 pour le raccordement du programme,
- (dans l'élargissement) pose de fourreaux, de massifs et de mâts pour l'éclairage public urbain,
- le revêtement de la chaussée.

Le carrefour Chemin du Dégoutaï / RM2209 sera également aménagé de la manière suivante :

- Aménagement d'un carrefour à feux tricolores.
- aménagement d'un plateau traversant.

Ces équipements sont estimés à 317 000 € HT.

Cette liste, ainsi que le terme d' « équipements publics » employé ci-après, ne tient pas compte des équipements existants, ni des équipements propres de l'opération visés ci-avant tels que définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : DELAIS DE REALISATION

Les travaux d'aménagement et de réalisation du programme immobilier, de même que ceux relatifs aux équipements publics listés à l'article 1.2 ci-dessus, seront exécutés conformément aux éléments de calendrier prévisionnel ci-après.

Des réunions de coordination seront régulièrement organisées entre le Constructeur et la Métropole afin de s'assurer du respect du planning prévisionnel et éventuellement de procéder, par voie d'accord entre les parties, à son recalage.

2-1 PROGRAMME SOUS MAITRISE D'OUVRAGE METROPOLITAINE

Les travaux de réalisation des équipements publics ne démarreront pas avant la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues à l'article 8 ci-après.

Les études d'Avant Projet sont programmées pour la fin d'année 2017 pour un démarrage de chantier qui interviendra entre janvier et juin 2019.

La durée des travaux, qui reste à préciser en fonction des études techniques détaillées, est estimée à 4 mois.

En tout état de cause, les équipements publics devront être achevés, au plus tard, au jour de la livraison de l'opération immobilière.

2-2 PROGRAMME SOUS MAITRISE D'OUVRAGE DE PROMOGIM

Le planning prévisionnel de l'opération immobilière est le suivant :

- Dépôt du permis de construire en juillet 2016 pour obtention en janvier 2017
- Purge du permis de construire - avril 2017
- Achat des terrains en juin 2017
- Démarrage des travaux – septembre 2017
- Livraison en décembre 2019

ARTICLE 3 : INTERVENTIONS FONCIÈRES

De la Commune

La Commune s'engage à rétrocéder à la Métropole, les parcelles constituant la future emprise de la voie dénommée Chemin du Dégoutaï qui lui ont été antérieurement cédées par les propriétaires privés riverains en vue de l'élargissement de ladite voie, libres de toute occupation.

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,...), au jour de sa signature, sur les terrains compris dans le périmètre du projet tel que désigné sur le plan figurant en Annexes 3. La Métropole se réserve la possibilité de prendre connaissance des dits titres que le constructeur s'engage à lui communiquer à première demande dans les huit (8) jours.

Le Constructeur s'engage à mettre à disposition de la Métropole, maître d'ouvrage des équipements publics listés à l'article 1 ci-avant, les terrains lui appartenant nécessaires à la réalisation de ces équipements.

Le constructeur s'engage par ailleurs à autoriser la Métropole à réaliser ou faire réaliser l'ensemble des études et travaux nécessaires à la réalisation des dits ouvrages, sur les terrains dont il est propriétaire et qui ont vocation à être mis à disposition de la Métropole.

En contrepartie, le constructeur confie la garde de ces terrains à la Métropole qui l'accepte.

La valorisation et les modalités de cette cession ultérieure sont détaillées à l'article 4.2 ci-après.

ARTICLE 4 - PARTICIPATION FINANCIÈRE DES PARTIES AU PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

4.1 PARTICIPATION DUE PAR LE CONSTRUCTEUR.

Les parties conviennent que la totalité des équipements publics visés à l'article 1 ci-avant est rendue directement nécessaire par les constructions à réaliser objets de la présente convention. Ils seront donc financés intégralement par le Constructeur, soit un montant de **317 000 € HT** maximum hors révision de prix ou avenant à la présente convention. En effet, l'accès actuel par le chemin du Dégoutaï est insuffisant et sa sortie sur la RM 2209 n'est pas complètement sécurisée. Les aménagements proposés permettront ainsi de relier le programme à la RM 2209 de manière sécurisée pour tous les modes de déplacement, et de la connecter au réseau d'eaux pluviales existant sous la RM 2209.

Le coût prévisionnel total des équipements publics est indexé sur l'indice INSEE du coût des travaux publics. 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.

Au titre de cette participation, le constructeur s'engage de plus à apporter dans le cadre de la présente opération un terrain d'une contenance d'environ 200m², cadastré AA23, à titre gratuit. (parcelle au droit du chemin du Dégoutai).

Ce foncier sera cédé à la Métropole Nice Côte d'Azur.

4.2 PARTICIPATIONS DUES PAR LES COLLECTIVITES

La commune de Saint-Laurent-du-Var s'engage à rétrocéder à la Métropole les parcelles constituant la future emprise de la voie dénommée Chemin du Dégoutai qui lui ont été antérieurement cédées par les propriétaires privés riverains en vue de l'élargissement de ladite voie, libres de toute occupation.

4.3 MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le Constructeur s'engage à procéder au paiement de la participation financière à la Métropole Nice Côte d'Azur selon l'échéancier suivant :

- 50 % dans les six mois suivant l'obtention du permis de construire purgé de tous recours ;
- le surplus, 50% du montant dû, interviendra à la fin des travaux, sur présentation des factures réellement acquittées et du montant définitif du projet.

Chacun des versements sera effectué dans un délai maximum de 45 jours après réception par le Constructeur d'un titre de recette émis par la Métropole Nice Côte d'Azur.

4.4 REVISION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION

Il pourra être procédé à une révision du montant de la participation d'un commun accord entre les parties et moyennant la signature d'un avenant à la présente.

Par ailleurs la diminution de la surface de plancher du projet n'entraînera pas de modifications des participations prévues au titre de la présente convention.

Le coût prévisionnel total des équipements publics, pour les besoins de la détermination du montant de la participation du Constructeur prévue à l'article 4.1 est indexé sur l'indice INSEE du coût des travaux publics. 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.

ARTICLE 5 – EXONÉRATION DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME

À compter de la conclusion de la présente convention, les constructions qui seront édifiées sur le terrain d'assiette défini à l'article 1er ci-avant sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement (part communale et intercommunale), ou de toutes autres taxes qui viendraient à lui être substituée, durant une période de dix (10) ans à compter de la signature de la présente convention.

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 6 – NON RÉALISATION DU PROGRAMME D'ÉQUIPEMENTS DANS LES CONDITIONS PRÉVUES

6.1 NON REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS PAR LA METROPOLE

Si le projet est abandonné du fait du constructeur avant le premier versement de la participation, le Constructeur ne doit plus le paiement de la participation mais doit verser une indemnité de dédommagement à la Métropole d'un montant forfaitaire de 3 000€ correspondant aux frais d'études engagées par elle (hors conditions suspensives et cas de force majeure).

Si les équipements publics considérés ne peuvent être réalisés du fait de force majeure les participations qui auraient été levées par le Constructeur seront restituées et aucune indemnité ne pourra être sollicitée à l'encontre de la Métropole.

6.2 NON REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT PAR LE CONSTRUCTEUR

Si le constat est fait d'un non-respect des engagements pris par le Constructeur, d'une impossibilité à réaliser le projet en cas de non obtention des autorisations d'urbanisme, d'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements pris par la présente, il sera procédé à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y sont liées sans aucune indemnité de part et d'autre.

De même, en cas d'abandon du projet d'aménagement et en cas de réalisation complète des équipements publics, aucune restitution des participations ne pourra être demandée.

Dans ce cadre, la Métropole se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet d'aménagement, le bon respect des engagements du Constructeur. A défaut elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

ARTICLE 7 – MODIFICATION DE LA CONVENTION PAR AVENANT

Toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention de Projet Urbain Partenarial doit faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 8 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes, à l'exception du paiement de la somme prévue à l'article 6 ci-avant au titre des études préalables.

1. L'obtention d'un permis de construire définitif portant sur l'opération définie à l'article 1er, 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 la première demande de la Métropole ;
2. L'acquisition définitive des terrains d'assiette de l'opération par le Constructeur ;
3. La cession définitive par le constructeur à la Métropole Nice Côte d'Azur de la bande de terrain situé en bordure du chemin du Dégoutaï tenant compte de l'élargissement du chemin à 8 mètres à titre gratuit ;
4. Le transfert de propriété par la Commune au profit de la Métropole, maître d'ouvrage des équipements publics visés à l'article 1.2 ci-dessus, des terrains constituant en tout ou partie l'emprise des équipements publics à réaliser et ne dépendant pas du Constructeur ;
5. Les autorisations nécessaires à la réalisation des ouvrages publics et de l'opération ;
6. L'absence de recours contentieux ou gracieux et l'expiration du délai de recours contre les délibérations visées au préambule et dans tous autres articles de la présente convention.

Dans le cas de la non-réalisation d'une des conditions suspensives qui rendrait caduque la présente convention, la participation versée par le Constructeur en fonction de l'avancement de l'opération, lui serait remboursée hors frais d'études.

ARTICLE 9 – 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 Nice Côte d'Azur et de la commune de Saint-Laurent-du-Var ;
- et d'une publication de la mention de cette signature au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le Département.

ARTICLE 10 – LITIGES

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.

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, auquel il est fait expressément attribution de compétence, même en cas de référé ou de pluralité de défendeurs.

ARTICLE 11 – ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante de la présente convention :

- Annexe 1 : Habilitation du représentant de la SCI Méditerranée
- Annexe 2 : Périmètre du projet urbain partenarial, périmètre et programme de l'opération SCI Méditerranée – terrains IBERTI / GARRO
- Annexe 3 : Plan masse du programme immobilier SCI Méditerranée

Fait à Nice, en 4 exemplaires originaux, le

Pour l'Etat, le Préfet des Alpes-Maritimes

15 NOV. 2016
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SGAD-B 3756

Pour la Métropole Nice Côte d'Azur, le Président

21 OCT. 2016
Christophe Fattori

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

J.P. Spina
MAIRIE
Cabinet du Maire

Pour la Société SCI Méditerranée,

SCI MÉDITERRANÉE
105 Route des Chappes
"Les Chênes"
06410 BIOT Sophia Antipolis
Tél. 04 92 900 800 - Fax 04 92 900 500

LA

ANNEXE 1

Greffé du Tribunal de Commerce de Nanterre
4 RUE PARLO NTERRE
92020 Nanterre CEDEX

N° de gestion 2002D01372

201309
21.11.25

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS à jour au 26 novembre 2015

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	442 964 391 R.C.S. Nanterre
Date d'immatriculation	30/07/2002
Dénomination ou raison sociale	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE
Forme juridique	Société civile immobilière de construction vente
Capital social	15 397,35 Euros
Adresse du siège	22/24 Rue DE BELLEVUE 92100 Boulogne-Billancourt
Durée de la personne morale	Jusqu'au 23/06/2050
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant - Associé

Dénomination	PROMOGIM GROUPE SA
Forme juridique	Société anonyme
Adresse	22 Rue DE BELLEVUE 92100 Boulogne-Billancourt
Immatriculation au RCS, numéro	339 715 336 R.C.S. Nanterre
Représentant permanent	
Nom, prénoms	ROILLOY Christian
Date et lieu de naissance	Le 07/01/1935 à Boulogne-Billancourt (92)
Nationalité	Française
	15 RPT ANDRÉ MALRAUX 92100 BOULOGNE BILLANCOURT FR FRANCE

Associé

Dénomination	PROMOGIM
Forme juridique	Société anonyme
Adresse	22-24 Rue DE BELLEVUE 92100 Boulogne-Billancourt
Immatriculation au RCS, numéro	308 077 080 R.C.S. Nanterre

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

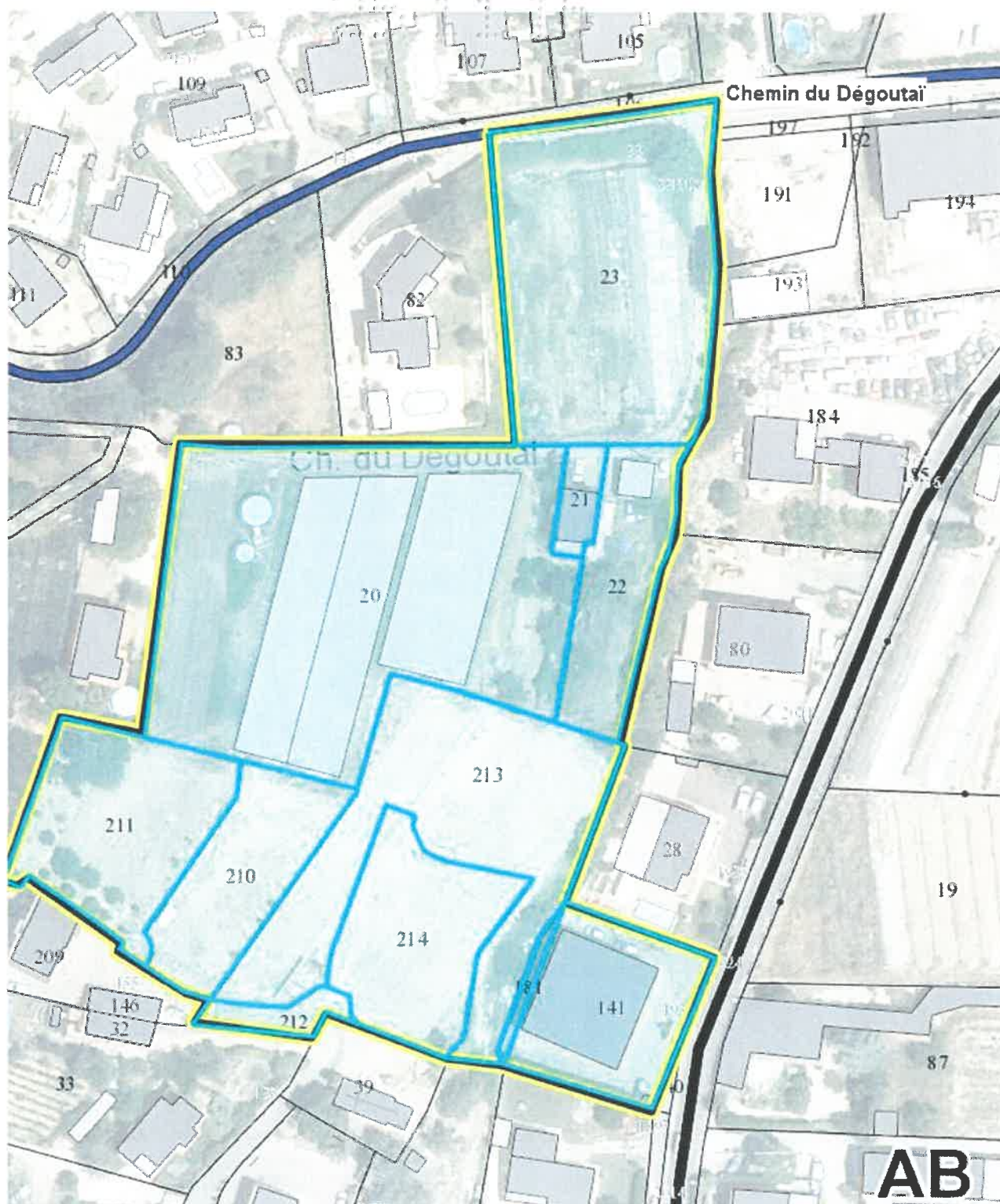
Adresse de l'établissement	22/24 Rue DE BELLEVUE 92100 Boulogne-Billancourt
Activité(s) exercée(s)	Acquisition de terrains construction vente d'immeubles
Date de commencement d'activité	23/06/1971
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Mention n° 87887 du 30/07/2002	Mise en harmonie des statuts avec la loi 2001-420 du 15 mai 2001 (loi nrc)
--------------------------------	--

ANNEXE 2

Périmètre du PUP (en vert)



Handwritten signature and initials in blue ink.

ANNEXE 3

Programme immobilier PROMOGIM

