

Commune de Tullins

Département de l'Isère

AVENANT 1

à la

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL concernant l'éco-quartier du Salamot

Entre les soussignés :

La Société Dauphinoise pour l'Habitat représentée par Frédéric ROLLAND agissant en qualité de Directeur Général, demeurant 34 avenue de Grugliasco à ECHIROLLES (38130) ou toute personne que la SDH choisirait de se substituer dans ces droits et obligations,

Et :

La Commune de TULLINS

Représentée par Monsieur le Maire Jean-Yves DHERBEYS, en vertu du procès-verbal d'installation du Maire, en date du 04 avril 2014 déposé en Préfecture, domiciliée Clos des Chartreux à TULLINS (38210).

Préambule :

Une convention de projet urbain partenarial (PUP) a été conclue en date du 23 mai 2013 entre la société COGECO Immobilier représentée par Monsieur Marc GOUTILLE et la commune de Tullins représentée par son Maire en exercice, qui avait pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation, par la Commune, était rendue nécessaire par l'opération de construction du programme d'aménagement immobilier proposé par la société COGECO Immobilier. Ce projet était situé à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'éco-quartier du Salamot et est concerné par l'Orientation d'Aménagement n° 1 dans le Plan Local d'Urbanisme modifié approuvé le 17 juin 2011, pour lequel la Commune de TULLINS a défini un programme de réalisation d'équipements publics.

Un permis de construire modificatif a été accordé conjointement à la SARL le SALAMOT – COGECO représentée par Monsieur Marc GOUTILLE et la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), représentée par Monsieur Frédéric ROLLAND, en date du 29 juin 2015 sur parcelles cadastrées AK 430 AK 799 (anciennement AK 435 pour partie) et AK 803 (anciennement AK 789 pour partie).

Les permis de construire initial et modificatif ont été transférés à la SDH représentée par Monsieur Marc SANHET par arrêté en date du 22 mars 2016 sur les parcelles nouvellement cadastrées AK n°430 AK 799 (ex AK 435p) et AK 803 (ex AK 789p) ensemble formant un tènement d'une contenance de 8804 m².

Ce transfert de permis au bénéfice de la Société Dauphinoise pour l'Habitat entraîne une modification des articles 1 à 11 de la convention de PUP initiale.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1

La convention est passée sur le fondement des dispositions de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, aux termes desquelles « (...) lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune (...), une convention de projet urbain partenarial

prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements. Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci. La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

En application de l'article susvisé et compte tenu des besoins en équipements induits par le projet, la Commune de TULLINS a décidé de réaliser les équipements publics nécessaires, et d'en faire supporter une partie de ce coût au constructeur.

Pour permettre la mise en œuvre de son opération de construction de projet immobilier, la SDH versera une contribution sous forme financière.

La présente convention a notamment pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation au coût des équipements publics due par le constructeur.

Article 2

La Commune de TULLINS s'engage à réaliser l'ensemble des aménagements et équipements dont la liste et le coût prévisionnel estimatif ont été déterminés sur la base de l'étude établie le 11 janvier 2011 par TEKHNE Architectes et dénommée "Approche Environnementale de l'Urbanisme, Quartier durable Salamot / Révolaz, Phase 2 : déclinaison d'un schéma de référence".

Le coût prévisionnel estimatif Hors Taxes des aménagements et équipements à la charge de la Commune de TULLINS s'élève à la somme de 4 033 250,00 € HT.

La Commune assurera le paiement de la totalité du coût de ces équipements publics et acquittera la TVA sur la totalité du coût prévisionnel des équipements publics. Le coût des équipements est établi selon l'indice du coût de la construction connu à la date de la signature de la convention PUP initiale soit à la parution du Journal Officiel du 06 janvier 2013 : 1648,00.

Compte tenu des emprises nécessaires à la réalisation des équipements publics (approximativement 29 240 m²), la surface restante, susceptible de recevoir des constructions, est d'environ 74 260 m².

De plus, la répartition du coût des équipements entre la Commune de TULLINS et les aménageurs à l'intérieur de la zone a été déterminée selon respectivement à 41,45 % et 58,55 %, de telle sorte que **le coût prévisionnel estimatif des équipements publics devant être mis à la charge des constructeurs et aménageurs à l'intérieur du périmètre de l'éco-quartier Salamot est d'environ 2 361 468 € HT**, soit un coût rapporté au m² de foncier de terrain d'assiette de projet de 31,80 €/m².

Compte tenu de l'opération de construction projetée, de son implantation et des équipements publics à créer, le montant des équipements publics imputé au projet de la SDH, représente approximativement 6.94 % du montant total des équipements publics nécessaires au projet, correspondant à une répartition en fonction de la surface de plancher du projet.

Ce pourcentage est justifié par le rapport entre l'importance du projet de construction de la SDH et la surface de terrain nécessaire à cette opération, d'une part, et les autres opérations de construction, en cours de réalisation ou à venir, d'autre part, qui bénéficieront des nouveaux équipements publics du quartier, sans que pour chaque projet il excède la part des besoins rendus nécessaires par l'opération.

Il est également expressément convenu entre les parties et accepté par la SDH, la possibilité pour la Commune de TULLINS de passer librement, pour la part du coût des équipements publics visés ci-dessus et restant à sa charge, une ou plusieurs conventions de projet urbain partenarial avec des promoteurs et/ou constructeurs pour des projets susceptibles de bénéficier desdits équipements.

Tableau de synthèse :

Descriptif	en m ²	Montant des dépenses en € HT
Coût total prévisionnel des équipements publics		4 033 250,00
Surface totale de l'éco-quartier	103 500	
Surface des équipements publics	29 240	
Surface constructible restant aux constructeurs : 103 500 - 29 240 m²	74 260	
Coût prévisionnel des équipements publics à la charge des aménageurs et constructeurs : 74 260 m² x 31,80 €		2 361 468,00
Coût du m² = 2 361 468€ /74 260 m²		31,80
Surface des parcelles pour SDH	8 804	
Montant à la charge du constructeur fixé par la convention PUP pour le projet SDH : 8 804 m² x 31,80 €	6,94%	279 967,20
Montant à la charge des autres constructeurs	51,61%	2 081 500,80
Reste à la charge de la commune	41,45%	1 671 782,13 €
TOTAL	100,00%	4 033 250

Les travaux sur le réseau public d'eaux usées, nécessaires au projet d'éco quartier, sont sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de TULLINS et sont intégrés dans le coût des équipements publics dont une partie est mise à la charge du constructeur. En conséquence, la SDH ne sera pas redevable de la Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC) (qui remplace depuis le 1^{er} juillet 2012 la Participation pour Raccordement à l'Égout (PRE)).

En application des articles L. 332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructeurs et bénéficiaires d'autorisations de construire délivrées à l'intérieur du périmètre du présent PUP, seront tenus aux versements suivants :

- le montant de la participation défini au titre du présent avenant à la convention de PUP initiale et d'autres avenants éventuels, versé à la commune,
- la part départementale de la Taxe d'Aménagement versée au Département,
- la redevance d'archéologie préventive (RAP), versée à l'Etat.

Article 3

La Commune de TULLINS s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus au plus tard le 27 avril 2022

Article 4

SDH s'engage à réaliser l'opération selon les délais suivants :

- livraison prévisionnelle au 3^{ème} trimestre 2018 pour les bâtiments B, C et D
- en 2020 pour le bâtiment A (date à confirmer ultérieurement)

Ces renseignements conditionnant l'obligation de la Commune d'engager les travaux d'équipements prévus dans le cadre de la convention de PUP initiale, ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence de dégager la Commune de sa responsabilité de respecter les délais indiqués à l'article 3.

En cas de non-respect important du délai (de plus de six mois), un avenant à la convention de PUP initiale devra alors être établi à la demande du constructeur.

Article 5

SDH s'engage :

- à verser à la Commune de TULLINS la somme de 279 967.20 € HT (deux cent soixante-dix-neuf mille neuf cent soixante-sept euros et vingt centimes) correspondant au coût des équipements publics prévus à l'article 1, nécessaires aux besoins des futurs habitants, occupants, ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini sur le plan annexé au présent avenant.
- A rétrocéder à la Commune de Tullins les 863 m2 de la placette urbaine au prix de l'estimation des Domaines : soit 13 117,6 €.
- A rétrocéder gratuitement à la Commune de Tullins 147 m2 permettant l'accès de la placette urbaine à la servitude de passage.
- A laisser une servitude de passage au profit de la Commune de Tullins d'une superficie de 124 m2, pour l'accès au sous-terrain sous la voie SNCF.
- A réaliser un projet immobilier comportant au moins 70 logements dont 20 % minimum de logements sociaux, sous réserve de changement de la législation.

Article 6

Le périmètre d'application du présent avenant N°1 à la convention de PUP initiale est représenté en teinte verte sur le plan joint en annexe.

Article 7

En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, SDH s'engage à procéder au paiement du montant fixé par le présent avenant mis à sa charge, le cas échéant réévalué dans les conditions définies à l'article 4, dans les conditions suivantes :

- Premier versement : 50% en 2017 : soit 139 983.60 € HT
- Deuxième versement : 25 % en 2018 : soit 69 991.80 € HT
- Troisième versement : 25 % en 2019 : soit 69 991.80 € HT

Article 8

La conclusion du présent avenant ne remet pas en cause la durée de la convention de PUP initiale fixée à 10 ans à dater de sa signature soit le 23 mai 2013 ni la durée d'exonération de la taxe d'aménagement fixée à dix (10) ans à compter de ladite signature.

Article 9

Le présent avenant est exécutoire à compter de sa notification à la SDH.

Article 10

Si les équipements publics définis à l'article 3 de la convention de PUP initiale n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par le présent avenant, les deux parties s'engagent à rechercher ensemble la mise au point d'un nouvel avenant à la convention PUP initiale ; celui-ci aura pour but de permettre l'achèvement et la réalisation effective des équipements publics.

Si un accord ne pouvait être trouvé, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la SDH, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 11

Le présent avenant sera résolu de plein droit en cas de non obtention des différentes autorisations administratives permettant la réalisation du projet de la SDH.

Article 12

Toutes les clauses de la convention non expressément annulées ou modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à TULLINS, Le **12 JUL. 2016**

En trois exemplaires originaux

Pour la SDH Le Directeur Général Frédéric ROLLAND	Signatures et Cachet   SOCIÉTÉ DAUPHINOISE POUR L'HABITAT 34, Av. Grugliasco 38130 ECHIROLLES
Pour la Commune de TULLINS Le Maire Jean-Yves DHERBEYS	 

Périmètre avenant n°1 à la convention de Projet Urbain Partenarial

