

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
Saint-Vincent de Tyrosse - OAP n° 1 - Lieu-dit Castets – BOUYGUES IMMOBILIER

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

BOUYGUES IMMOBILIER, représentée par Monsieur Arnaud DUNOYE, Directeur de l'agence Côte Basque Sud des Landes, agissant en qualité de promoteur, Domiciliée 9 rue de belfort, 64100 BAYONNE

d'une part,

ET

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dont le siège social est situé Allée des camélias - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse, représentée par Monsieur Pierre FROUSTEY, en qualité de président dûment habilité par délibération en date du

ET

La commune de Saint-Vincent de Tyrosse, sise 24 avenue nationale - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse représentée par Monsieur Régis GELEZ, en qualité de Maire, dûment habilité par délibération du

d'autre part,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5214-16 ;

VU les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 et R. 332-25-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 68-I de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020 et 25 mars 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

CONSIDÉRANT que le projet immobilier envisagé par la société BOUYGUES IMMOBILIER, représentée par Monsieur Arnaud DUNOYE, consistera en la création de 376 logements minimum, situé voie romaine, sur les parcelles cadastrées AV 58, AX 61, AX 70, AX 2, AX 114p, AX 58, AX 71, sur la commune de Saint-Vincent de Tyrosse, nécessite la réalisation d'équipements publics autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme permet le financement et la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage publique, d'équipements publics rendus nécessaires par le projet d'aménagement porté par la société BOUYGUES IMMOBILIER, représentée par Monsieur Arnaud DUNOYE ;

CONSIDÉRANT que la réalisation des équipements publics situés sur l'allée de Chanterelles, Voie Romaine, avenue de Casteroun, lieu-dit Castets relève de la compétence simultanée de la commune de Saint-Vincent de Tyrosse, de la Communauté de communes et du Département des Landes ;

Préambule

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune de Saint-Vincent de Tyrosse, maître d'ouvrage, est rendue nécessaire par l'opération immobilière portée par BOUYGUES IMMOBILIER, située voie romaine, sur les parcelles cadastrées AV 58, AX 61, AX 70, AX 2, AX 114p, AX 58, AX 71 d'une contenance globale de 10,9 ha.

Cette opération consiste en la construction de 376 logements minimum comprenant des logements collectifs, des logements individuels jumelés et des logements sociaux.

Ce projet entraîne divers aménagements de voirie nécessaires à la fluidité et à la sécurité de la circulation dans le quartier ainsi que la construction d'équipements publics nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.

La qualité de maître d'ouvrage de la commune de Saint-Vincent de Tyrosse pour la réalisation de l'ensemble des équipements publics autres que les équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme et rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier par l'opération précitée procèdera d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à intervenir entre la commune, la Communauté de communes MACS et le département des Landes au titre des travaux relevant de leurs compétences respectives sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique.

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

Article 1 - Équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier

La commune s'engage à ce que soient réalisés les travaux listés en annexe, relatifs aux aménagements de voirie nécessaires à la fluidité et à la sécurité de la circulation dans le quartier ainsi que la construction d'équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelle population.

Au final, le montant prévisionnel total de l'opération s'élève à 4 949 576 € HT.

Article 2 - Délai de réalisation

La commune de Saint-Vincent de Tyrosse s'engage à ce que les travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre 2026.

Article 3 - Participation de la société BOUYGUES IMMOBILIER

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à verser à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse, la fraction proportionnelle du coût des équipements publics prévus à l'article 1 et listés en annexe, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le projet d'aménagement de l'OAP n° 1 Castets.

Cette fraction ferme et définitive est fixée à 2 403 476 € HT.

Une partie de ce montant sera acquittée par BOUYGUES IMMOBILIER sous forme d'apport des terrains bâtis ci-après désignés :

- la parcelle cadastrée AY 42 d'une surface de 19 294 m² située en zone N du PLUi dont la valeur est fixée à 11 576 € (60 cts le m²) ;

- une partie de la parcelle cadastrée AX 114p d'une surface 18 000 m² environ située en zone d'équipements publics du PLUi, dont la valeur est fixée à 720 000 € (40 € le m²).

La partie restante, versée sous forme de contribution financière par BOUYGUES IMMOBILIER à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse, s'élève à 1 671 900 € HT.

Article 4 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

Article 5 - Paiement de la participation

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- un versement d'1/3 de la somme dans les 30 jours du dépôt de la DOC.
- un versement d'1/3 de la somme dans les 30 jours du dépôt de la DOC + 18 mois.
- un versement d'1/3 de la somme dans les 30 jours du dépôt de la DOC + 36 mois.

Conformément au dernier alinéa de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, cette participation sera versée directement à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse.

Article 6 - Opérations comptables et mouvements financiers

Il est rappelé que la commune de Saint-Vincent de Tyrosse est maître d'ouvrage pour l'ensemble des travaux d'équipements publics de l'opération d'aménagement, en exécution d'une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage à intervenir avec la Communauté de communes MACS et le département des Landes (CD40) compétentes pour la réalisation de certains travaux, conformément à la répartition figurant dans l'annexe à la présente convention.

Les mouvements comptables et financiers sont définis comme suit :

Pour la commune :

Enregistrement comptable des dépenses

| Compte | Libellé | Montant |
|--------|-----------------------------------|---------|
| 23 | Dépenses de la compétence Commune | TTC |
| 4541 | Dépenses de la compétence EPCI | TTC |
| 4541 | Dépenses de la compétence CD40 | TTC |

Enregistrement comptable des encaissements

| Compte | Libellé | Montant |
|--------|--|---------|
| 13 | Remboursement par le promoteur de la compétence Commune | HT |
| 4542 | Remboursement par le promoteur de la compétence EPCI | HT |
| 4542 | Remboursement par le promoteur de la compétence CD40 | HT |
| 4542 | Remboursement par l'EPCI de la TVA | TVA |
| 4542 | Remboursement par le CD40 de la TVA | TVA |
| 102 | FCTVA pour la part des dépenses de la compétence Commune | FCTVA |

La commune constate en immobilisation la valeur du bien correspondant aux travaux liés à sa compétence et constate en subvention le financement par le promoteur de ce bien communal.

L'ensemble des mouvements financiers liés au transfert de maîtrise d'ouvrage sont enregistrés en compte de tiers (budgétaire) et doivent être équilibrés.

Le reste à charge pour la commune s'élève au montant de la TVA sur les travaux de sa compétence, compensé par le versement du FCTVA, soit un écart proche de zéro.

Pour la Communauté de communes (comme pour le département des Landes) :

La commune présentera un certificat administratif détaillant les noms des fournisseurs, le numéro de factures et les montants HT, TVA, TTC ayant grevé la dépense initiale correspondant à la compétence de MACS ou du département des Landes. La copie des factures pourra être demandée à tout moment, notamment en cas de contrôle comptable ou fiscal.

La commune présente de façon simultanée le montant des encaissements perçus du promoteur en indiquant la répartition par compétence.

La commune facturera alors à MACS et au département des Landes pour la valeur des dépenses relevant de leurs compétences respectives, le montant de la TVA non remboursé par le promoteur et justifié par les éléments présentés ci-dessus.

L'enregistrement comptable se fera alors par écriture globale au sein de MACS et du département des Landes :

Actif

| Compte | Libellé | Montant |
|--------|--|---------|
| 23 | Valeur du bien de la compétence MACS ou CD40 | TTC |

Passif

| Compte | Libellé | Montant |
|--------|--|---------|
| 13 | Valeur prise en charge par le promoteur | HT |
| 102 | FCTVA pour la part des dépenses de la compétence commune | FCTVA |

Le reste à charge pour MACS et le département des Landes s'élève au montant de la TVA sur les travaux relevant de leurs compétences, compensé par le versement du FCTVA, soit un solde proche de zéro.

Pour le promoteur :

Seront établis les appels de fonds de la commune par la constatation de contributions d'investissement versées en valeur HT. La TVA n'ayant pas grevé sa dépense, le promoteur ne sera pas en capacité de déclarer de la TVA déductible sur ce bien.

Article 7 - Exonération de la taxe d'aménagement

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes et en mairie de Saint Vincent de Tyrosse.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour les constructions édifiées dans le périmètre défini à l'article 4 et annexé à la présente convention est de 5 ans dès l'exécution des formalités prévues au premier alinéa de l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Article 8 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire après transmission au contrôle de légalité, à compter de l’affichage de la mention de sa signature et du lieu de sa consultation au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Saint-Vincent de Tyrosse.

Article 9 - Disposition en cas de non-réalisation des équipements publics

Si les équipements publics définis à l’article 1 n’ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à BOUYGUES IMMOBILIER, sans préjudice d’éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10 - Clauses résolutoires

La présente convention de participation sera résolue de plein droit, en cas :

- de manquement par l'une des parties à une de ses obligations contractuelles ;
- de non-obtention des autorisations de construire et d'exploiter, et constat à cette même date, de l'absence de toute décision ou injonction administrative (notamment d'ordre environnemental ou archéologique) susceptible d'impacter de façon significative le projet.
- de non acquisition par la Société BOUYGUES IMMOBILIER des parcelles cadastrées AV 58, AX 61, AX 2, AX 114p, AX 58 et AY 42 aux Consorts Pargade.

Article 11 - Faculté de substitution

La réalisation de la présente convention pourra avoir lieu au profit de la société BOUYGUES IMMOBILIER ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu’elle substituera dans ses droits, et en particulier toute personne morale d’ores et déjà créée ou à créer pour les besoins du programme immobilier, objet des présentes.

Article 12 - Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d’exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l’objet d’avenants à la présente convention.

Article 13 - Litiges :

Tout litige résultant de l’application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Pau.

Liste des annexes :

- **Annexe 1 : Descriptif des travaux et estimation**
- **Annexe 2 : Plan du projet**

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le

En trois (3) exemplaires originaux

Pour la Communauté de communes MACS,
Le président,

Pierre FROUSTEY

BOUYGUES IMMOBILIER

Pour la commune de Saint-Vincent de Tyrosse,
Le Maire
Régis GELEZ

ANNEXE 1 : DESCRIPTIF DES TRAVAUX - ESTIMATION

| LISTE TRAVAUX | MAÎTRE D'OUVRAGE COMPÉTENT | MONTANT HT | PRISE EN CHARGE | | | TOTAL HT |
|---|--|-------------|-----------------|-------------|-----------|-------------|
| | | | BOUYGUES | SEIXO | PICHET | |
| CRÉATION D'UNE VOIE DE LIAISON ENTRE LES OAP 1 ET 2 | COMMUNE | 300 000 € | 300 000 € | - | - | 300 000 € |
| AMÉNAGEMENT D'UN GIRATOIRE SUR LA RD 810 EN AGGLOMÉRATION | MACS / DÉPARTEMENT dans les conditions d'une convention sur les modalités de financement et d'entretien (règlement de voirie CD40 en vigueur) | 450 000 € | - | 385 000 € | 65 000 € | 450 000 € |
| TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DE VOIRIE EXISTANTE ET ESPACES ASSOCIÉS SUR L'ALLÉE DE CHANTERELLES ET L'AVENUE DE CASTEROUN | MACS | 1 068 000 € | 854 400 € | 213 600 € | - | 1 068 000 € |
| CONSTRUCTION D'UN GYMNASE | COMMUNE | 1 200 000 € | 517 500 € | 517 500 € | 165 000 € | 1 200 000 € |
| TOTAL TRAVAUX | | 3 018 000 € | 1 671 900 € | 1 116 100 € | 230 000 € | 3 018 000 € |
| APPORT FONCIER | | 1 931 576 € | 731 576 € | 1 200 000 € | - | 1 931 576 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | | 4 949 576 € | 2 403 476 € | 2 316 100 € | 230 000 € | 4 949 576 € |