

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
Saint-Vincent de Tyrosse - OAP n° 2 - lieu-dit Maysouot - Société SEIXO PROMOTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Société SEIXO PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 1 027 050 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne, sous le numéro 434 592 606 dont le siège social est situé à Bayonne, 7 allée de Gibéléou, représentée par Monsieur Philippe SEIXO, Président de la société, agissant en qualité de promoteur, maître d'ouvrage, ayant pour nom commercial SEIXO HABITAT,

d'une part,

ET

La Communauté de communes Marenne 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 Marenne Adour Côte Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne 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 porté par la société SEIXO PROMOTION, représentée par Monsieur Philippe SEIXO, consistant en la création de 300 logements et commerces, située RD 810, sur les parcelles cadastrées AY 15 et AY 1, 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 SEIXO PROMOTION, représentée par Monsieur Philippe SEIXO ;

CONSIDÉRANT que la réalisation des équipements publics situés le long de la RD 810, opération Maysouot Ouest, 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 SEIXO PROMOTION, située le long de la RD 810, sur les parcelles cadastrées AY 15 et AY 1 d'une contenance globale de 109 627 m².

Cette opération consiste en la construction de 300 logements comprenant des logements collectifs, individuels, sociaux et des commerces.

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.

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 SEIXO PROMOTION

SEIXO PROMOTION 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° 2 Maysouot.

Cette fraction ferme et définitive est fixée à 2 316 100 € HT, décomposée comme suit :

Une partie de cette participation sera acquittée par SEIXO PROMOTION sous forme d'apport des terrains d'une partie de la parcelle cadastrée section AY n° 15 d'une surface de 3 hectares située en zone d'équipements publics du plan local d'urbanisme intercommunal, dont la valeur est fixée à 1 200 000 € (40 € le m²).

La partie restante de la participation de SEIXO PROMOTION, qui s'élève à 1 116 100 € HT, sera acquittée sous forme de contribution financière à la commune de Saint-Vincent de Tyrosse.

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, SEIXO PROMOTION s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes : un versement de 50 % de la somme à l'ouverture du chantier de l'opération et 50 % à la fin de la première tranche des travaux.

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 sans délai à SEIXO PROMOTION, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10 - 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 11 - Abandon du projet

Dans le cas d'un abandon de cette opération d'aménagement, il est défini ce qui suit :

Le promoteur pourra demander décharge de la participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme.

Toutefois :

- les équipements publics déjà réalisés ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au projet urbain partenarial ;
- pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de l'aménageur déjà payée ne peut être réclamé.

Les justificatifs des réalisations seront transmis au promoteur le cas échéant.

Si les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 3, n'ont pas été achevés et réalisés par la commune dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au promoteur dans les meilleurs délais, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Cette stipulation ne s'applique pas si le promoteur n'a pas versé le montant de la participation prévue à l'article 3, dans les délais et conditions prévus à l'article 5.

Article 12 - 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 - 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,

SEIXO PROMOTION

Pierre FROUSTEY

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

Régis GELEZ

ANNEXE : 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 €