

Commune de Tullins

Département de l'Isère

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4, R.332-25 et suivants du Code de l'Urbanisme,
issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

La présente convention est conclue entre :

COGECO Immobilier, SAS, représentée par son président Monsieur Marc Goutille,
Le Temporis-ZAC Champfeuillet – 27 chemin de Montollier – BP 96 – 38503 Voiron, ou toute personne que la SAS COGECO choisirait de se substituer dans ces droits et obligations,

Et :

La Commune de TULLINS

Représentée par Monsieur le Maire Maurice MARRON, en vertu du procès-verbal d'installation du Maire, en date du 14 mars 2008, déposé en Préfecture, dûment habilité aux présentes par délibération du Conseil municipal n° jeudi 23 mai 2013, domiciliée Clos des Chartreux à TULLINS (38210).

Exposé

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire par l'opération de construction du programme d'aménagement immobilier proposé par la société COGECO immobilier, sur les parcelles suivantes et selon le plan de synthèse annexé à la convention :

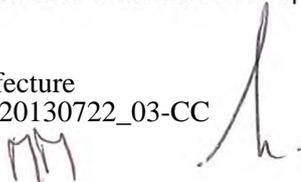
- section AK n° 788, 431, 430 (16 828 m² selon Plan de synthèse réalisé par le Cabinet AGATE du 05-11-2012 n° D5639 DIV synthèse ; AK 788 = 9890 m² et 6938 m²-annexé aux présentes),
- Superficie totale du terrain d'assiette du projet : 16 828 m² + 863 m² placette urbaine + 1066 m² = 18 757 m², dont 1929 m² sont hors cadre de la présente convention PUP (placette et parcelles AK 435).
- Surface Hors Œuvre Nette (SHON) ou surface de plancher projetée : 14 458 m².

Ce projet se trouve, à l'intérieur du périmètre d'aménagement de l'éco-quartier du Salamot devant se développer sur une surface totale d'environ 103500 m² et 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.

COGECO immobilier bénéficie d'un compromis de vente de terrain à bâtir sur une partie significative du terrain d'assiette de son projet :

La parcelle AK 435 indispensable au projet doit faire préalablement l'objet d'une convention de cession entre les propriétaires et la société COGECO Immobilier.

Les compromis de vente dont est actuellement titulaire la société COGECO, sont d'une durée de validité portant acquisition des supports fonciers d'opération avant mai 2014 et septembre 2016, sur



lequel elle édifiera, dans le cadre de son projet d'aménagement des habitations à caractère social, en accession à la propriété, une surface commerciale.

La Commune de TULLINS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2005 et modifié le 17 juin 2011.

A titre indicatif, il est précisé que le terrain concerné par le projet faisant l'objet de la présente convention de PUP est classé au PLU modifié, approuvé le 17 juin 2011, en zone AUc 1 et est soumis à l'orientation d'aménagement n° 1.

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, COGECO immobilier 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 sont définis sur le tableau dénommé "Répartition financière Salamot - Base schéma Mars 2011" qui demeurera annexé aux présents, et qui 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", qui demeurera également annexée aux présentes.

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 des présentes 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 COGECO immobilier, représente approximativement 13,27 % du montant total des équipements publics nécessaires au projet, correspondant à une répartition en fonction de la surface nette du projet.

Ce pourcentage est justifié par le rapport entre l'importance du projet de construction de COGECO 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 COGECO immobilier, 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 :

Coût prévisionnel HT des équipements publics 100 %	Montant à la charge du constructeur fixé par la convention de PUP pour le projet COGECO 13,27 %	Montant à la charge des autres constructeurs 45,28 %	Reste HT à la charge de la Commune 41,45 %
4 033 250 €	535 130,40 €	1 826 337,60 €	1 671 782 €

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, COGECO immobilier 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'Egout (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 de la présente convention de Projet Urbain Partenarial, et de ses avenants éventuels, versé à la commune,
- la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) ou la part départementale de la Taxe d'Aménagement, versée au Département,
- la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE) ou la part départementale de la Taxe d'Aménagement, versée au Département,
- la redevance d'archéologie préventive (RAP), versée à l'Etat.

Article 3

Accusé de réception en préfecture
038-213805179-20130523-20130722_03-CC
Reçu le 22/07/2013



La Commune de TULLINS s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard :

- pour la voie structurante n° 1 : le 30 juin 2014
- pour les autres équipements : le 27 avril 2022
- pour la placette : janvier 2015
- à *entretenir la servitude de passage (maintenance, étanchéité...)* après réception de l'ouvrage par les parties : le passage sera réservé aux modes de transports doux : vélo ou piétons.

Article 4

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

1- Pour la première tranche : Parcelle 788 P = 6938m² soit côté Ouest de la voie structurante n°1

- fin juin 2013: dépôt du PC

- obtention du permis de construire : Dans les 6 mois maximum (périmètre ABF)

- date de démarrage des travaux (dépôt de la DOC¹) : janvier 2014,

- date d'achèvement des travaux (dépôt de la dernière DAACT²) : décembre 2017.

2 - Pour la deuxième tranche, AK 788, 9890 m² : elle fera l'objet d'un planning avant l'obtention du permis.

Ces renseignements conditionnant l'obligation de la Commune d'engager les travaux d'équipements prévus dans le cadre de la convention de PUP, ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence de dégager la Commune de sa responsabilité de respecter les délais indiqués à l'article 3. Les travaux de la voirie structurante n°1 étant déjà engagés.

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

Article 5

COGECO immobilier s'engage :

- à verser à la Commune de TULLINS la somme de 535 130,40 € (cinq cent trente cinq mille cent trente euros et quarante 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 à l'article 2 de la présente convention.

A compter du 1er mai 2015, le montant de cette participation ou du solde restant à régler sera réévalué chaque année en fonction de l'évolution du dernier indice du coût de la construction connu par rapport à celui applicable à la date de signature des présentes.

- A rétrocéder à la Commune de Tullins les 863 m² de la placette urbaine au prix de l'estimation des Domaines : 15,20 m², 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 sur l'ensemble de son projet immobilier, 20 % minimum de logements sociaux, sous réserve de changement de la législation.

Article 6

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

Article 7

¹ Déclaration d'Ouverture de Chantier

² Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux



En exécution de titres de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, COGECO immobilier s'engage à procéder au paiement du montant fixé par la présente convention de projet urbain partenarial mis à sa charge, le cas échéant réévalué dans les conditions définies à l'article 4, dans les conditions suivantes :

Pour la première tranche : 6938 m² à 31,80 m² = 220 628,40 €

Premier versement : 100 000,00 € à la déclaration d'ouverture du chantier du premier bâtiment.

Second versement : 100 000,00 € à la déclaration d'ouverture du chantier des logements sociaux.

Troisième versement : 20 628,40 € ou le solde correspondant à la première tranche, à la déclaration d'achèvement des travaux.

Pour la deuxième tranche : 9890 m² à 31,80 m² = 314 502 €

Premier versement : 157 251 €, soit la moitié de la somme due à la déclaration d'ouverture du chantier de la tranche 2.

Deuxième versement : 157 251 €, soit le solde total des 535 130,40 €, un an après l'ouverture du chantier, à la date anniversaire.

Article 8

La durée de la présente convention est fixée à 10 ans à compter de la sa signature.

La durée d'exonération de la taxe locale d'équipement et de la taxe d'aménagement prévue à l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme (applicable au 1^{er} mars 2012) est de dix (10) ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention de projet urbain partenarial en mairie, en application de l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Article 9

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 10

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les deux parties s'engagent à rechercher ensemble la mise au point d'un avenant à la présente convention ; 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 COGECO immobilier, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 11

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas de non obtention des différentes autorisations administratives, et notamment un permis de construire définitif permettant la réalisation du projet de COGECO immobilier.



Accusé de réception en préfecture
038-213805179-20130523-20130722_03-CC
Reçu le 22/07/2013



Article 12

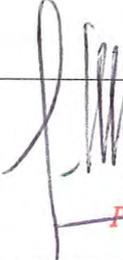
Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants écrits à la présente convention.

Article 13

Tout litige dans l'application de la présente convention et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de GRENOBLE.

Fait à TULLINS,

En deux exemplaires originaux

Pour COGECO Monsieur Marc GOUTILLE	 <p>COGECO Siège Social: Les Temporis ZAC Champfeuillet BP 96 - 38503 VOIRON Tél. 04 766 520 38 Fax 04 760 649 21 <i>Promotion - Lotissements - Construction</i></p>
Pour la Commune de TULLINS Le Maire Maurice MARRON	 

77

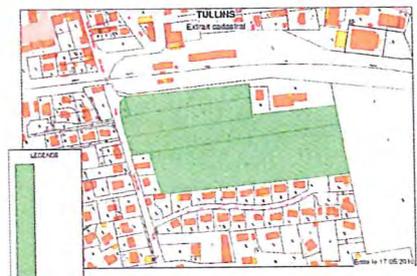
Proposition de clé de répartition financière sur le Salamot - Base schéma Mars 2011 (Foncier inclus)

Libellé des travaux	Surface à aménager	coût yc imprévu et honoraires H.T	coût/m²	Part communale	Part communale en valeur H.T.	Part aménageurs	Part aménageur en valeur H.T.
Voie structurante Nouvelle	6130	1 291 796,10 C	105,60 C	16,13%	208 395,10 C	83,87%	1 083 400,92 C
Erdf		93 895,20 C		20%	18 779,04 C	80%	75 116,16 C
Assainissement EU		65 205,00 C		0%	0,00 C	100%	65 205,00 C
Assainissement EP		66 112,20 C		0%	0,00 C	100%	66 112,20 C
AEP		68 947,20 C		0%	0,00 C	100%	68 947,20 C
GC télécom		49 555,80 C		0%	0,00 C	100%	49 555,80 C
Eclairage		122 189,50 C		20%	24 437,70 C	80%	97 750,80 C
Espaces verts		158 646,60 C		20%	31 729,32 C	80%	126 917,28 C
Voirie		667 245,60 C		20%	133 449,12 C	80%	533 796,48 C
Raccordement voie nouvelle/ Crésionnière	2235	358 627,50 C	85,39 C	72,88%	261 352,98 C	27,12%	97 274,52 C
Erdf		23 133,60 C		0%	0,00 C	100%	23 133,60 C
Assainissement EP		70 421,40 C		70%	49 294,98 C	30%	21 126,42 C
GC télécom		17 690,40 C		80%	14 152,32 C	20%	3 538,08 C
Eclairage		29 880,90 C		80%	23 904,72 C	20%	5 976,18 C
Espaces verts		68 040,00 C		80%	54 432,00 C	20%	13 608,00 C
Voirie		149 461,20 C		80%	119 568,96 C	20%	29 892,24 C
Autres équipements							
Travaux préparatoires	2280	126 638,32 C		20%	25 327,66 C	80%	101 310,65 C
Voirie de desserte interne		968 322,60 C	424,70 C	20%	193 664,52 C	80%	774 658,08 C
Parc urbain	15435	646 181,55 C	41,86 C	70%	452 327,09 C	30%	193 854,47 C
Espaces extérieurs salle polyvalente et parking	4000	450 594,90 C	112,65 C	100%	450 594,90 C	0%	0,00 C
Placette entrée de Gare	1343	137 384,10 C	102,30 C	60%	82 430,46 C	40%	54 953,64 C
sous total autres équipements	2 329 121,47 C	2 329 121,47 C		51,71%	1 204 344,63 C	48,29%	1 124 776,84 C
Total		3 620 917,57 C		39,02%	1 412 739,81 C	60,98%	2 208 177,76 C

Proposition de clé de répartition financière sur le Salamot - Base schéma Mars 2011 (Foncier inclus, hors frais arpentage : estimé à 15 000 € H.T)

Estimation acquisition du foncier base 5 C / m²
Frais estimé : 4% montant transaction
Frais arpentage : 20000 C

Libellé des travaux	Surface à aménager	coût yc imprévu et honoraires H.T	coût/m²	Part communale	Part communale en valeur H.T.	Part aménageurs	Part aménageur en valeur H.T.
Voie structurante Nouvelle	6130	1 355 388,10 C	221,09 C	16,13%	218 553,90 C	83,87%	1 136 734,20 C
Acquisition foncière	12210 * 5C*1,04=	63 492,00 C	5,20 C	16%	10 158,72 C	84%	53 333,28 C
Erdf		93 895,20 C		20%	18 779,04 C	80%	75 116,16 C
Assainissement EU		65 205,00 C		0%	0,00 C	100%	65 205,00 C
Assainissement EP		66 112,20 C		0%	0,00 C	100%	66 112,20 C
AEP		68 947,20 C		0%	0,00 C	100%	68 947,20 C
GC télécom		49 555,80 C		0%	0,00 C	100%	49 555,80 C
Eclairage		122 189,50 C		20%	24 437,70 C	80%	97 750,80 C
Espaces verts		158 646,60 C		20%	31 729,32 C	80%	126 917,28 C
Voirie		667 245,60 C		20%	133 449,12 C	80%	533 796,48 C
Raccordement voie nouvelle/ Crésionnière	2235	358 627,50 C	85,39 C	72,88%	261 352,98 C	27,12%	97 274,52 C
Erdf		23 133,60 C		0%	0,00 C	100%	23 133,60 C
Assainissement EP		70 421,40 C		70%	49 294,98 C	30%	21 126,42 C
GC télécom		17 690,40 C		80%	14 152,32 C	20%	3 538,08 C
Eclairage		29 880,90 C		80%	23 904,72 C	20%	5 976,18 C
Espaces verts		68 040,00 C		80%	54 432,00 C	20%	13 608,00 C
Voirie		149 461,20 C		80%	119 568,96 C	20%	29 892,24 C
Autres équipements							
Travaux préparatoires	4200	126 638,32 C		20%	25 327,66 C	80%	101 310,65 C
Voirie de desserte interne		968 322,60 C	230,55 C	20%	193 664,52 C	80%	774 658,08 C
Foncier voies de dessertes	4200*5*1,04 =	21 840,00 C	5,20 C	20%	4 368,00 C	80%	17 472,00 C
Parc urbain	15435	646 181,55 C	41,86 C	70%	452 327,09 C	30%	193 854,47 C
Foncier Parc Urbain	15435*15*1,04 =	240 786,00 C	15,60 C	70%	168 550,20 C	30%	72 235,80 C
Espaces extérieurs salle polyvalente et parking	4000	450 594,90 C	112,65 C	100%	450 594,90 C	0%	0,00 C
Foncier salle polyvalente et parking	4000*15*1,04 =	62 400,00 C	15,60 C	100%	62 400,00 C	0%	0,00 C
Placette entrée de Gare	1343	137 384,10 C	102,30 C	60%	82 430,46 C	40%	54 953,64 C
Foncier Placette	1343*15*1,04 =	20 950,80 C	15,60 C	60%	12 570,48 C	40%	8 380,32 C
sous total autres équipements	2 675 098,27 C	2 675 098,27 C		54,29%	1 452 233,31 C	45,71%	1 222 864,96 C
Total		4 030 386,37 C		41,45%	1 670 787,21 C	58,55%	2 359 599,16 C

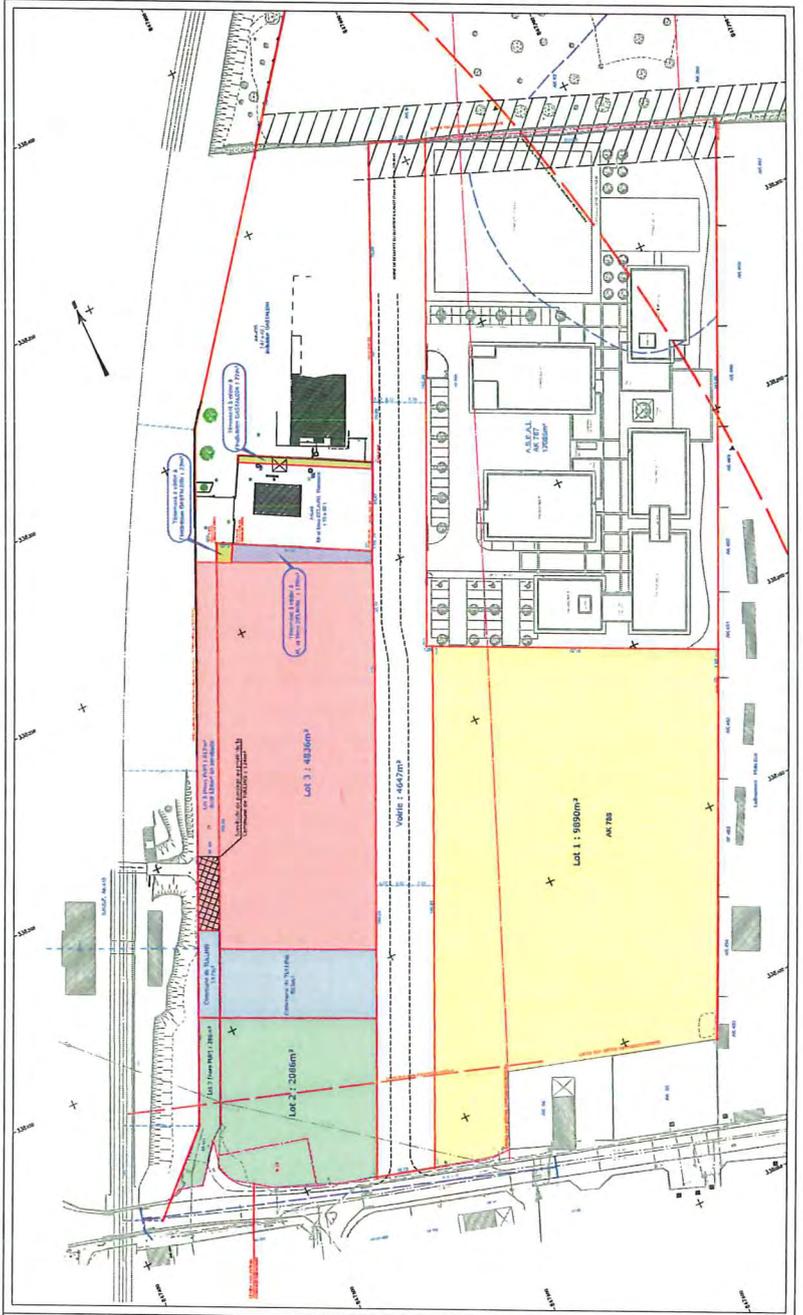


Extrait foncier Durand

Ventilation au m² de foncier (en € H.T.)

Nb de m² de terrain sur secteur Salamot :	117701 m² + 2235 m² -> crésionnière
Surface estimée des emprises publiques équipements	soit 119935 m² environ
Montant des investissements à la charge des opérateurs :	2 359 599,16 C
m² de surface foncière commercialisable déduction faite des emprises équipements	86593
Prix /m² de foncier	27,25 C
Tènement Durand : 30866 m² -14000 m² IME= 16866m²	459 586,80 C
dont pour l'IME base 14000 m² de terrain	381 490,28 C

Accusé de réception en préfecture
038-213805179-20130523-20130722_03-CC
Reçu le 22/07/2013



Association pour le Développement de la Faune Sauvage et de l'Environnement Rural et Urbain

Commune de Tullins
Section A.S.
Lieu-dit Le Salamot

LE SALAMOT

Plan de synthèse
Echelle : 1/500

PROJET	DATE	REVISION	DESCRIPTION
1			Plan de synthèse

Le plan de synthèse est conforme au règlement d'urbanisme (R.U.) de la commune de Tullins.
Le plan de synthèse est conforme au règlement d'urbanisme (R.U.) de la commune de Tullins.

Accusé de réception en préfecture
038-213805179-20130523-20130722_03

Reçu le 22/07/2013

Handwritten signature or mark.

Accusé de réception en préfecture
038-213805179-20130523-20130722_03-CC
Reçu le 22/07/2013

Accusé de réception en préfecture
038-213805179-20130523-20130722_03-CC
Reçu le 22/07/2013