



bordeaux
EURatlantique

Opération
d'Intérêt National

CONVENTION DE PARTICIPATION

(Art. L. 311-4 du code de l'Urbanisme)

ZAC BORDEAUX GARONNE EIFFEL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

LA MÉTROPOLE DE BORDEAUX,

Représentée par son Président, M. Alain ANZIANI, ou son représentant, autorisé par la délibération du Conseil de BORDEAUX MÉTROPOLE n°2019-242 en date du 26 avril 2019, faisant élection de domicile en son siège sis esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex,

Ci-après désignée « **la Métropole** »

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE BORDEAUX EURATLANTIQUE,

représenté par Madame Valérie Lasek agissant en sa qualité de directrice générale, fonction à laquelle elle a été nommée à compter du 1^{er} août 2021 aux termes d'un arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement en date du 15 juillet 2021 faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS41717- 33081 Bordeaux cedex

Ci-après dénommée « **l'EPA** » ou « **l'EPA Bordeaux Euratlantique** » ou « **l'aménageur** »

D'UNE PART,

ET :

Le constructeur,

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

- A-** Aux termes de l'article L321-14 du Code de l'urbanisme, l'État peut créer des établissements publics d'aménagement ayant pour objet de favoriser l'aménagement et le développement durable de territoires présentant un caractère d'intérêt national.
- Pour répondre à ces objectifs, les établissements publics d'aménagement ont pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de leur territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement. A cet effet, ils sont compétents pour réaliser pour leur compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, les opérations d'aménagement prévues par le Code de l'urbanisme au sein d'un périmètre dit « d'opération d'intérêt national ».
- B-** Le décret n°2010-306 du 22 mars 2010, modifié par le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015, portant création de l'établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) précise également que l'établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement. Dès lors, le conseil d'administration de l'EPA a approuvé par délibération du 23 octobre 2014 le dossier de création de la ZAC Garonne Eiffel. L'arrêté interministériel n° ETLL1509874A du 27 janvier 2016 a autorisé l'EPA à intervenir sur les 13 hectares hors OIN dans le cadre de l'opération Garonne Eiffel. La ZAC Garonne Eiffel a été créée par le Préfet le 14 mars 2016, sur la base de l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme. Le dossier de réalisation de la ZAC a été adopté par délibération du conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique en date du 27 octobre 2017 et l'arrêté préfectoral d'approbation du programme des équipements publics a été signé le 27 décembre 2018.
- C-** La présente convention de participation, obligatoire en vertu de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, détermine la participation financière aux équipements généraux d'infrastructure de la ZAC, due par le constructeur, qui entend édifier un projet, sur un terrain compris dans le périmètre de la ZAC, ce terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession ou d'une location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone.
- D-** Par délibération n°2019-242 en date du 26 avril 2019, la MÉTROPOLE a donné son accord sur les clauses incluses au sein de la présente convention et décidé :
- de confier à l'EPA la préparation, la rédaction et la négociation des conventions de participation
 - et que conformément à la circulaire UHC/DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi SRU le montant des participations issues de ces conventions sera directement versé par le constructeur à l'aménageur.
- E-** Le constructeur envisage de déposer une déclaration préalable ou une demande de permis de construire (ou d'aménager) pour construire, un (ou des) immeuble(s), sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Garonne Eiffel ». Cette opération de construction est dénommée ci-après « le projet ».
- F-** La mise en œuvre du projet, envisagé par le constructeur, impose de déterminer les engagements réciproques entre le constructeur d'une part, la MÉTROPOLE et l'EPA d'autre part, préalablement à la délivrance des autorisations administratives de réalisation du projet, et tenant à l'obligation du constructeur de participer au coût des équipements de la « ZAC Garonne Eiffel » (article L. 311-4 du code de l'urbanisme), dont son projet bénéficiera.
- G-** La présente convention intervient, notamment, en contrepartie de l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, dont bénéficient les constructions

édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, à la condition que le constructeur participe au coût des équipements prévus à l'article R. 331-6 du code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités de participation financière du constructeur, aux frais d'équipement de la ZAC, dont bénéficieront le projet et sa parcelle d'assiette dans le périmètre de la ZAC « Garonne Eiffel ».

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS D'URBANISME [ET CONVENTION D'ASSOCIATION]

Les règles d'urbanisme applicables sont définies par le PLU en vigueur.

[Le constructeur a par ailleurs adhéré aux stipulations d'une convention d'association, laquelle convention fixe notamment la surface de plancher (SPC) maximale dont la création est autorisée sur le terrain concerné.] (*au cas par cas*)

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE

Le constructeur souhaite réaliser ou faire réaliser des travaux sur **le terrain** situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Garonne Eiffel » dont la désignation est la suivante :

- adresse : [REDACTED]
- référence(s) cadastrale(s) : [REDACTED]

ARTICLE 4 – PROJET DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur envisage de construire un programme de construction à usage de :

[REDACTED]

Description du programme de travaux projeté (nature et consistance) :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le programme de construction est de [REDACTED] m² de SPC.

Le constructeur déposera pour cela (*raier les mentions inutiles*) :

- une déclaration préalable
- une demande de permis de construire

- une demande de permis d'aménager

ARTICLE 5 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

5.1. Au regard des équipements publics de la ZAC, la part du coût de ces équipements publics, mis à la charge des constructeurs, est estimé à 173 887 k€ HT et 1 015 015 m² de Surface de plancher (SPC) (965 015 m² SPC correspondant au Programme Global de Construction du dossier de réalisation + 50 000 m² estimés hors mutations sur fonciers non cédés par l'EPA) devant être édifiées dans la ZAC, le montant moyen de la participation du par les constructeurs a été fixé à 171,3 € le m² de SPC, révisable dans les conditions prévues à l'article 6.6, modulée de la façon suivante :

- 0 € HT /m² SPC pour les équipements publics
- 60 € HT /m² SPC pour les équipements privés d'intérêt public et collectif
- 60 € HT/m² SPC pour les logements locatifs sociaux
- 60 € HT/m² SPC pour les locaux d'activité (locaux à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt),
- 100 € HT/m² SPC pour les logements en accession sociale (hors logements commercialisés par le biais d'un bail réel solidaire (BRS)),
- **XXX € HT/ m² SPC pour les logements commercialisés par le biais d'un bail réel solidaire (BRS)**
- 170 € HT/m² SPC pour les bureaux,
- 200 € HT/m² SPC pour les logements en accession privée libre et abordable (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m² SPC), les commerces et les surfaces destinées à l'hébergement hôtelier,
- 80 € HT/m² SPC pour les changements d'affectation nécessitant permis de construire.
- 1500 € HT/place pour la création de parkings en superstructures (sauf équipements publics – les places pour 2 roues motorisées étant évaluées à raison d'une demi place voiture),
- Les opérations de démolition reconstruction donnent lieu à des participations selon les barèmes correspondant aux constructions, sauf lorsque les bâtiments reconstruits conservent le même usage que les bâtiments démolis. Dans ce cas, les m² reconstruits sont dispensés de participations dans la limite des m² démolis.

5.2. En l'occurrence, la participation aux frais d'équipement de la ZAC, due par le constructeur s'élève à :

Destination de SPC	m ² SPC projet	Participation €/m ²	Total
SPC de logements locatifs sociaux du projet	0 m ²	60 €/m ²	0 €
SPC de locaux d'activité (locaux à usage d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt)	0 m ²	60 €/m ²	0 €

SPC de logements en accession sociale du projet (hors logements commercialisés par le biais d'un bail réel solidaire (BRS))	0 m ²	100 €/m ²	0 €
SPC de bureaux du projet	0 m ²	170 €/m ²	0 €
SPC de logements commercialisés par le biais d'un bail réel solidaire (BRS)	0 m ²	XXX€/ m ²	0 €
SPC de logements en accession privée libre et abordable (sauf extensions de constructions existantes lorsque l'extension représente une surface inférieure à 50 m ² SPC), les commerces et les surfaces destinées à l'hébergement hôtelier	m ²	200 €/m ²	0 €
SPC liée aux changements d'affectation nécessitant permis de construire	0 m ²	80 €/m ²	0 €
Place pour la création de parkings en superstructures (sauf équipements publics – les places pour 2 roues motorisées étant évaluées à raison d'une demi-place voiture)	0 place	1 500 €/pl.	0 €
TOTAL	m²		€

Ainsi, le montant de la participation due par le constructeur s'élève à la somme de (somme en lettres) :

..... euros

5.3. Le montant définitif de la participation sera calculé sur la base de la SPC effectivement autorisée, dans le cas d'une modification mineure du programme prévisionnel, par le ou les permis de construire obtenus par le constructeur.

Cette participation sera majorée de la TVA au taux en vigueur à la date des titres de recettes émis par l'EPA.

5.4. Pour le cas où le constructeur obtiendrait un ou plusieurs permis de construire, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'une SPC différente de celle déjà autorisée par le ou les précédents permis, un avenant à la présente convention serait nécessaire.

ARTICLE 6 – ACQUITTEMENT DE LA PARTICIPATION

6.1. Conformément à la délibération n°2019-111 de la MÉTROPOLE en date du 26 avril 2019, la MÉTROPOLE autorise le constructeur à verser directement à l'EPA la participation prévue par la présente convention.

6.2. La mise en recouvrement de la participation, relative à la construction objet de la demande de permis de construire ou d'aménager, déposée par le constructeur, interviendra dans les conditions suivantes : le constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la ZAC sur titre de recettes qui sera émis par l'EPA à l'expiration des délais de purge de tout recours contre l'arrêté de permis de construire.

6.3. Le constructeur s'engage expressément à notifier à l'EPA, copie de l'arrêté délivrant le permis de construire ou le permis d'aménager, dans les délais de 15 jours calendaires à compter de son obtention ou d'informer dans le même délai de la date de non-opposition tacite à déclaration préalable.

6.4. Passé un délai de 30 jours à compter de la réception du titre de recettes, la somme due au titre de la présente convention de participation portera intérêt au taux légal, à la date d'échéance, majoré de 2 points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

6.5. Le cas échéant, le paiement de ces intérêts ne dégage pas le constructeur de son obligation de payer à la date prévue, à l'EPA, laquelle conserve, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages et intérêts.

6.6. Le versement prévu aux articles 5 et 6 est indexé sur l'indice national des travaux publics TP 01 avec pour point de départ la dernière valeur publiée au 14 mars 2016, soit 101,6. La somme effectivement due par le constructeur sera calculée en référence à cet indice, au regard du dernier indice publié à la date d'exigibilité de la participation, soit à la purge du permis de construire.

En cas de retard dans la publication de l'indice, les sommes restant dues sont prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égale à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus, serait substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus.

En cas de désaccord sur le choix de cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliqueront à titre provisionnel.

6.7. Lorsque la surface de plancher développée à usage d'habitation concerne l'extension d'un bâtiment existant ou la création d'une emprise et représente une surface inférieure à 50 m² SPC, les dispositions proposées permettent une exonération totale de paiement de la participation d'urbanisme.

Lorsque la surface de plancher développée est comprise entre 50 m² SPC et 150 m² SPC, les dispositions proposées ouvrent la possibilité d'échelonner leur paiement sur les dispositions suivantes :

- Le report de paiement ne peut concerner que 50% du montant des participations dues.
- Le paiement du solde ne peut être reporté au-delà d'une année après le paiement du premier versement.

L'ensemble de ces considérations n'exonère pas le pétitionnaire de conclure une convention d'association avec l'EPABE.

6.8. Lorsque le montant des participations dues au titre d'une convention sont supérieures à 1 M€ HT, les dispositions proposées ouvrent la possibilité d'échelonner leur paiement selon les dispositions suivantes sous réserve de l'accord préalable de l'EPA pour cet échelonnement :

- Le report de paiement ne peut concerner que la seule part de participations excédent 1 M€, dans la limite de 50% du montant des participations dues.
- Les montants dont le paiement est reporté sont indexés sur l'indice TP01 majoré de 1% par an.

Le paiement du solde ne peut être reporté au-delà d'une année après le démarrage du chantier de construction.

ARTICLE 7 – CONDITIONS D'EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Il est rappelé que selon l'article L331-7 du code de l'urbanisme, sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions édifiées en ZAC dans les conditions fixées par l'article R331-6 du code de l'urbanisme. En outre, le conseil d'administration de l'EPA, lors de sa délibération en date du 23 octobre 2014 approuvant le dossier de création de la ZAC, a exonéré la ZAC Garonne Eiffel de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. Enfin, l'arrêté préfectoral de création de la ZAC Garonne Eiffel en date du 14 mars 2016 dispose également en son article 3 que « les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement ».

ARTICLE 8 – MUTATION

8.1. La présente convention est opposable non seulement au constructeur, mais également à ses ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

8.2. Le constructeur s'engage à annexer la présente convention à tout acte, intéressant le terrain désigné à l'article 1 ou les constructions édifiées sur ce terrain, qu'il s'agisse d'acte de vente ou d'acte conférant des droits réels à un ou des tiers.

8.3. Le constructeur sera tenu solidairement, avec ses successeurs, au paiement des fractions de participation non encore versées, à la date de l'acte de vente ou de tout acte conférant des droits réels.

ARTICLE 9 – TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER

9.1. En cas de transfert de la décision de non-opposition à déclaration préalable ou du permis de construire ou d'aménager, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

9.2. Le constructeur s'engage à transmettre à l'EPA la demande de transfert dans les **15** jours suivant son dépôt, et dans le même délai, la décision de transfert elle-même.

9.3. Le constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore acquittées à la date de transfert de permis de construire ou d'aménager.

ARTICLE 10 – PUBLICITE

Conformément à l'article R.332-41 du code de l'urbanisme, la nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre de la présente convention, la dénomination et l'adresse du redevable et du bénéficiaire de chaque contribution, la date de chaque versement ou obtention de contribution, les références de l'acte en raison duquel est effectué ou la contribution obtenue seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme ouvert en mairie de Bordeaux et en Mairie de Floirac, en application de cet article. Copie de la présente convention sera annexée au registre.

Conformément à l'article R.332-42 du code de l'urbanisme, la présente convention sera notifiée par l'EPA au Maire de Bordeaux et au Maire de Floirac, dans le mois de la date de signature. Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du constructeur.

ARTICLE 11 – DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER OU DECLARATION PREALABLE

En application du dernier aliéna de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, la présente convention doit être obligatoirement annexée au dossier de déclaration préalable, de permis de construire ou d'aménager. Il est rappelé qu'en l'absence de régularisation préalable de la présente convention, les autorisations précitées ne pourront pas être délivrées.

ARTICLE 12 – LITIGES

Tout litige entre les parties pour l'application des présentes, relève du ressort du Tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 13 – DUREE DE LA CONVENTION

Le terme de la présente convention est la date d'opposabilité de la décision de suppression de la ZAC Garonne Eiffel.

Fait en trois exemplaires originaux à Bordeaux, le.....

Pour la MÉTROPOLE, Le
Président ou son
représentant par délégation, la
vice-présidente

.....

Pour l'EPA,
Le Directeur Général,

.....

Pour le constructeur,

.....

.....