

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE ST PAUL ET VALMALLE**

L'an deux mille vingt et un, le mercredi 24 novembre, à 18h00, le Conseil Municipal de la Commune de ST PAUL ET VALMALLE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle polyvalente, sous la présidence de M. BERTOLINI Jean-Pierre, le Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15

Date de convocation du Conseil Municipal : 19/11/2021

Présents : M. BELLAY Marc, M. BERTOLINI Jean-Pierre, M. CANCHY Eric, Mme GELLY Evelyne, M. GELY Frédéric, Mme GUIZARD Sophie, M. LASSALVY Nicolas, M. LEGA Arnaud, M. MAVIGNER Jean-François, Mme MICHEL KARAOUZENE Isabelle, Mme YAHIAOUI Aïcha ;

Absents excusés : Mme EUZET Anne-Sophy, Mme FERNANDEZ Aurore, Mme LANDES Caroline, M. VIAL Jean-Marie ;

Pouvoir de M. VIAL Jean-Marie à M. MAVIGNER Jean-François ;

Pouvoir de Mme EUZET Anne-Sophy à M. BERTOLINI Jean-pierre ;

Mme GUIZARD Sophie a été élue secrétaire.

- question n°4/4 -

Objet : Approbation d'une convention d'un Projet Urbain Partenarial pour l'opération « les Jardins d'Agathe » / L.332-11-3-I du Code de l'urbanisme.

1 – OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

La présente délibération a pour objet de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP), projet intitulé les « Jardins d'Agathe » sur le secteur éponyme ayant fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager (PA).

Le projet urbain partenarial est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à la problématique de réalisation des équipements publics d'échelle communale.

En application du I de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme, la Commune peut :

- *Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, 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, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs*
- Fixer les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser en application du principe de nécessité et de proportionnalité.

La convention de PUP objet de la présente délibération concerne la réalisation du projet intitulé « Les Jardins d'Agathe » présenté par M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David qui prévoient la réalisation de 5 terrains à bâtir pour une surface cessible totale de **1 630 m2**.

Cette surface et le montant total de la participation qui en découle se trouveront au sein de la convention PUP pièce obligatoire du permis d'aménager.

2 – LE CONTEXTE DU TERRITOIRE SAINT PAUL ET VALMALLE

La révision générale du PLU fraîchement approuvée a montré toute la nécessité de programmer les équipements publics pour accueillir sereinement la nouvelle population et assurer ainsi un cadre de vie sécurisé offrant tous les équipements publics nécessaires. La programmation des équipements publics dans la convention visée par la présente délibération, exposée au 4 ci-après, est un ensemble dont la cohérence est primordiale.

3 – LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DE CONSTRUCTIONS AU SEIN DE LA COMMUNE ET DANS LE PÉRIMÈTRE DU PUP

Certains principes en droit public doivent être respectés, il s'agit de l'égalité de traitement et de l'égalité des charges devant la puissance publique. Le programme des constructions des Jardins d'Agathe prévoit la création de 5 terrains à bâtir (5 logements individuels).

Ce programme des constructions objet de la présente décision du Conseil municipal est une part du programme issu de la révision générale du PLU. Le programme du PLU prévoit la construction de 125 logements.

Cette vision macro est essentielle pour conserver le principe d'égalité de traitement et le principe d'égalité des charges devant la puissance publique. La commune compte respectivement 479 résidences principales selon l'INSEE au 1^{er} janvier 2018.

Les 125 logements (la programmation globale du PLU) représentent 26 % des résidences principales. Cet ensemble doit supporter 26 % de la programmation des équipements publics prévus sur la commune de Saint-Paul-et-Valmalle. Cette part de 26 % peut être variable en fonction de l'équipement public et sera détaillée dans les points suivants. Ce pourcentage sera arrondi à 25 %.

Il convient de déterminer la part que représente ce PUP les Jardins d'Agathe, explicité à l'article 6.

4 – LE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NÉCESSAIRES EN RAISON DE L'IMPORTANCE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À ÉDIFIER

La commune de Saint-Paul-et-Valmalle agissant en qualité de maître d'ouvrage, réalisera ou fera réaliser par ses concessionnaires les actes et programmes d'équipements publics dont une partie est imputable aux futurs logements.

A cet effet, le programme prévisionnel des équipements publics prévoit les travaux d'infrastructure et de superstructure suivants :

- Travaux de voirie, de stationnement
- Programme d'électrification
- La requalification des voies (PAVEP), déplacements, circulations,
- Aménagement parcelle mairie
- Création de voies douces : sécurisation piétonnière de l'avenue de Montpellier
- L'aménagement de jardins publics,
- Équipements sportifs et aires de jeux
- L'extension du groupe scolaire, la création de 2 classes et de la cantine,
- La création de cheminements et la sécurisation des abords de l'école,
- La création d'une salle polyvalente,
- Requalification et réaménagement de la parcelle de la cave coopérative et la création d'espaces publics.

Le coût global prévisionnel des dépenses de ces travaux et frais liés est estimé dans le tableau ci-après.

Équipements publics	Coûts globaux estimés sur 10ans	Subventions prévisionnelles	Coûts nets
<i>Infrastructures (acquisitions foncières comprises)</i>			
Travaux de voirie	297 000,00 €	70,00%	89 100,00 €
Programme d'électrification (part communale)	45 000,00 €	0,00%	45 000,00 €
Requalification PAVEP	396 000,00 €	50,00%	198 000,00 €
Aménagement parcelle mairie	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €
Création de voies douces : sécurisation piétonnier avenue de montpellier (voie verte)	200 000,00 €	0,00%	200 000,00 €
Aménagement jardin public - valorisation	50 000,00 €	0,00%	50 000,00 €
	838 000,00 €		432 100,00 €
<i>Superstructures (acquisitions foncières et coût total d'opération compris)</i>			
Equipements sportifs et aires de jeux	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €
Extension groupe scolaire et cantine	1 500 000,00 €	40,00%	900 000,00 €
Cheminement et sécurisation abord de l'école	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €
Construction salle polyvalente	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €
cave coopérative, et création espace public (notamment parking)	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €
	2 700 000,00 €		2 100 000,00 €
<i>Frais de gestion et suivi interne</i>			
Frais de montage et études PUP	15 000,00 €	0,00%	15 000,00 €
Equivalent 4 jours par mois d'un fonctionnaire (moyenne en catégorie B) - coût moyen toutes charges de 100e /j)	48 000,00 €	0,00%	48 000,00 €
Total coûts PEP	3 586 000,00 €		2 595 100,00 €

Soit un montant global de **2 595 100** euros HT. Ces coûts comprennent le coût des travaux et des frais liés à la mise en place du PUP et à la réalisation des équipements publics (frais de maîtrise d'ouvrage, frais d'ingénierie compris).

Il n'est pas prévu de révision de prix, à l'exception de subventions institutionnelles qui viendraient excéder le montant recouvré.

5 – LE PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL ET LA DURÉE D'INSTITUTION DU PÉRIMÈTRE

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial englobe la totalité des parcelles cadastrées B 423 pour partie et B 874. La délimitation du périmètre est annexée à la présente délibération et inscrite au PLU via une procédure de mise à jour des annexes (arrêté du Maire).

Le PUP est instaurée pour une durée de 10 ans. Pendant cette durée, il y a une exclusion du recouvrement de la part communale de la taxe d'aménagement.

6 – LES MODALITES DE RÉPARTITION DU COÛT

Les équipements publics excèdent les besoins des futurs résidents et donc seule une fraction du montant total des équipements publics peut être mise à la charge des futurs opérateurs économiques. Le point 3 précise la part des nouvelles constructions au sein du parc existant. Cette part représente 25 %. La totalité des constructions ne pourra supporter qu'une part de 25 % du montant total.

Seul l'équipement public intitulé le « groupe scolaire et sa cantine » présente une clef de répartition différente puisque imputable directement à l'apport de population. En effet, il s'agit d'une extension avec la création de deux classes et non d'une création *ex-nihilo*. Dans ce cas, la part de cette extension représente une fraction plus importante 70 % imputable à l'apport de population. Le coût sera pris en charge à 70 % du montant ht. Ce ratio se démontre à la fois par l'apport de population « scolaire » et par la programmation urbaine en fonction du nombre de classes existantes. Dans les deux cas, le rapport est compris entre les deux tiers et les trois quarts.

Il y a une clef de répartition mise en œuvre :

- 1 - La ventilation ramenée au mètre carré de surface de plancher,

Pour la ventilation, nous calculons l'ensemble de la surface de plancher. Ce mode de calcul est le plus cohérent au regard du principe d'égalité de traitement et correspond au plus juste à l'impact de l'urbanisation (densité). Il est estimé une surface de 116 m² par unité de logement. Ces 116 m² pour les 125 logements forment une SDP globale de 14 500 m². C'est ce mode de calcul qui est retenu.

La part supportée des équipements publics (subventions déduites) est de 26 % (part de l'apport des logements sur l'ensemble des résidences principales) arrondie à 25 %.

Équipements publics	Coûts globaux estimés sur 10ans	Subventions prévisionnelles	Coûts nets	Par maître(s) d'ouvrage		Part portée par nouvelles constructions	
				1	€	2	€
<i>Infrastructures (acquisitions foncières comprises)</i>							
Travaux de voirie	297 000,00 €	70,00%	89 100,00 €	75,0%	66 825,00 €	25,0%	22 275,00 €
Programme d'électrification (part communale)	45 000,00 €	0,00%	45 000,00 €	75,0%	33 750,00 €	25,0%	11 250,00 €
Requalification PAVE P	396 000,00 €	50,00%	198 000,00 €	75,0%	148 500,00 €	25,0%	49 500,00 €
Aménagement parcelle mairie	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €	75,0%	75 000,00 €	25,0%	25 000,00 €
Création de voies douces : sécurisation piétonnier avenue de montpellier (voie verte)	200 000,00 €	0,00%	200 000,00 €	80,0%	160 000,00 €	20,0%	40 000,00 €
Aménagement jardin public - valorisation	50 000,00 €	0,00%	50 000,00 €	80,0%	40 000,00 €	20,0%	10 000,00 €
	838 000,00 €		432 100,00 €		324 075,00 €		108 025,00 €
<i>Superstructures (acquisitions foncières et coût total d'opération compris)</i>							
Equipements sportifs et aires de jeux	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €	75,0%	75 000,00 €	25,0%	25 000,00 €
Extension groupe scolaire et cantine	1 500 000,00 €	40,00%	900 000,00 €	30,0%	270 000,00 €	70,0%	630 000,00 €
Cheminement et sécurisation abord de l'école	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €	30,0%	30 000,00 €	70,0%	70 000,00 €
Construction salle polyvalente	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €	75,0%	375 000,00 €	25,0%	125 000,00 €
Cave coopérative et création espace public (notamment parking)	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €	75,0%	375 000,00 €	25,0%	125 000,00 €
	2 700 000,00 €		2 100 000,00 €		1 125 000,00 €		975 000,00 €
<i>Frais de gestion et suivi interne</i>							
Frais de montage et études PUP	15 000,00 €	0,00%	15 000,00 €			100,0%	15 000,00 €
Equivalent 4 jours par mois d'un fonctionnaire (moyenne en catégorie B) - coût moyen toutes charges de 100e /j)	48 000,00 €	0,00%	48 000,00 €	75,0%	36 000,00 €	25,0%	12 000,00 €
Total coûts PEP	3 586 000,00 €		2 595 100,00 €		1 485 075,00 €		1 110 025,00 €

	NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS EN 2021 ET 2036	SDP GÉNÉRÉE ESTIMÉE (116m2 en moyenne)	DÉFINITION DE LA PARTICIPATION PUP À LA SDP	Montant de participations totales attendu
PRODUCTION LOGEMENTS	125	14500	76,55 €	1110 025,00 €

La part des participations attendues est de 1 110 025 € ht pour les 125 logements / 14 500 m2 surface de plancher.

La participation par mètre carré de surface de plancher est de 76,5 € arrondie à **76 € ht**.

7 – DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PLANNING PRÉVISIONNEL

Le programme des travaux sera réparti sur la durée de 10 ans.

8 – MODALITÉS DE PAIEMENT DES PARTICIPATIONS PAR LES OPÉRATEURS ET CONSTRUCTEURS

L'opérateur versera à la commune de Saint-Paul-et-Valmalle la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge selon les modalités définies au sein de la convention.

9 – EXONÉRATION DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET MAINTIEN DE LA PARTICIPATION À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

En vertu de l'article L.332-11-4, du Code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans un périmètre de PUP sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement. La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du projet urbain partenarial, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle.

Pour mémoire, la Participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC en application du 1331-7-1 du code de la santé publique) reste applicable sur le périmètre du PUP, aucun équipement d'assainissement des eaux usées ne figurant dans les équipements publics financés par le PUP.

10 – AFFICHAGE ET FORMALITÉS

La convention de PUP accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera tenue à la disposition du public en mairie (R.332-25-1 du Code de l'urbanisme).

La mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté seront affichés pendant un mois en mairie (R.332-25-2 du Code de l'urbanisme).

La participation au projet urbain partenarial sera inscrite au registre des contributions d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie.

Le périmètre de projet urbain partenarial sera reporté au plan local d'urbanisme, en annexes. Un arrêté du maire sera pris dans ce sens.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code général des collectivités territoriales,
VU le Code de l'urbanisme,
VU le plan local d'urbanisme en vigueur,
VU le plan portant proposition d'un périmètre de PUP les Jardins d'Agathe,
VU le projet de convention PUP « type » annexé à la présente délibération.

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des travaux d'équipements publics municipaux dont vont bénéficier les habitants résidant actuellement sur la commune de Saint-Paul-et-Valmalle ainsi qu'aux habitants et usagers à venir inclus dans le périmètre annexé,

CONSIDERANT qu'il peut être mis à charge des constructeurs des futurs logements une partie des coûts des futurs équipements ci-dessus présentés,

APRES EN AVOIR DELIBERE, ET A L'UNANIMITE

DEFINIT

- Pour une durée de 10 ans, le périmètre du PUP les Jardins d'Agathe, à l'intérieur duquel les pétitionnaires d'une autorisation d'urbanisme participeront, dans le cadre de conventions, à la prise en charge financière des équipements publics à réaliser tel que défini ci-avant (plan ci-annexé).

DIT QUE

- Ce périmètre de PUP sera reporté dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-et-Valmalle par un arrêté du maire via une procédure de « Mise à jour » du PLU.
- Les constructions réalisées dans le périmètre global du PUP seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement instituée sur le territoire de la commune de Saint-Paul-et-Valmalle pour une durée de 10 ans à compter de la date à laquelle la convention PUP sera rendue exécutoire.
- La présente délibération et la convention PUP sera tenue à la disposition du public en mairie et feront l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévues par l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

FIXE

Les modalités de partage des coûts des équipements à réaliser pour toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante. Les calculs seront effectués lors de l'établissement de la convention PUP.

AUTORISE

- M. Le maire à signer la convention avec l'opérateur conformément à la convention type ci-annexée et leurs éventuels avenants issus d'une évolution programmatique des opérations et des négociations de mise en œuvre avec l'opérateur.
- M. Le maire, à entreprendre toutes démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

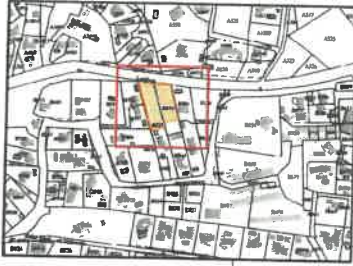
Ainsi fait et délibéré, les Jours, Mois et Ans que dessus,
Le Maire,
Jean-Pierre BERTOLINI



Transmission au Représentant de l'Etat
Publication le 29/11/2021
Notification le
DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE
St Paul et Valmalle, le 29/11/2021
Le Maire de St Paul et Valmalle
Signé : Jean-Pierre BERTOLINI

ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION :

- *Périmètre du PUP Les Jardins d'Agathe,*
- *Modèle de convention type de PUP*



Périmètre de Projet Urbain Partenarial - Saint-Paul-et-Valmalle - Centre-ville



CONVENTION de Projet Urbain Partenarial

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David,

En qualité de pétitionnaires du permis d'aménager dont l'assiette foncière concerne les parcelles cadastrées B 423 pour partie et la B 874 sises sur l'agglomération principale de Saint-Paul-et-Valmalle

ET

La commune de Saint-Paul-et-Valmalle

Représentée par Monsieur le Maire Jean-Pierre BERTOLINI.

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-Paul-et-Valmalle est rendue nécessaire par l'opération de construction dénommée « Les Jardins d'Agathe » sise aux parcelles cadastrées B 423 pour partie et la B 874 classées en zone UB au PLU de la commune, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme formulée par M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David.

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

Article 1 - Objet

La Commune de Saint-Paul-et-Valmalle s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- liste des équipements publics (voir annexe 1) ;
- coût total des équipements à réaliser (voir annexe 1)
- coûts complémentaires rattachés au programme des travaux (voir annexe 1)

Les prix exprimés dans le programme des équipements publics sont réputés fermes et forfaitaires et exprimés hors taxe.

Il n'est pas prévu de révision de prix, à l'exception de subventions institutionnelles qui viendraient excéder le montant recouvré. Dans ce cas précis, la clause de revoyure est saisie systématiquement (disposée à l'article 9).

Une actualisation des prix forfaitaires (programme des équipements publics) est prévue selon la variation de l'indice BT 01 pris pour la date d'approbation par le Conseil municipal de Saint-Paul-et-Valmalle de cette convention. Elle est effectuée à chaque échéance de paiement.

Article 2 – Calendrier de réalisation des équipements publics

La Commune de Saint-Paul-et-Valmalle s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 24/11/2031.

Article 3 – Modalités de calcul des participations prévisionnelles

M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David s'engagent à verser à la commune la fraction du coût des équipements publics prévus au programme des équipements publics (article 1) nécessaires aux besoins des futurs habitants des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention.

Le programme des équipements publics distingue les équipements publics d'échelle communale des équipements publics d'échelle projet.

1. La part imputable au titre du financement des équipements publics d'échelle communale :

Pour les pétitionnaires, cette fraction représente une participation de 76 € par mètre carré de surface de plancher (mentionnée SDP dans le reste du document).

Les modalités de calculs et d'obtention de ces montants de participations sont justifiées et précisées au sein des annexes n°1 et 2 de la présente convention.

Cette participation s'applique au prorata de la surface de plancher prévue sur l'assiette foncière de l'opération de constructions. Celle-ci est calculée en additionnant la SDP maximale que l'opérateur offre à ses acquéreurs au sein du Permis d'Aménager.

En conséquence, le montant prévisionnel de la participation à la charge de M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David, pour le financement des équipements publics d'échelle communale s'élève à :

- 1000 m² x (multipliés) 76 € soit : **76.000,00 € HT (SOIXANTE SEIZE MILLE EUROS) pour la SDP**

Le montant total de la participation PUP au titre de l'autorisation sus-visée s'élève à un montant total de 76.000,00 euros HT (SOIXANTE SEIZE MILLE euros hors taxe)

Article 4 – Périmètre du projet

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base de plan cadastral) joint en annexe 3 à la présente convention.

L'opération de construction de M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David, projette la construction de 5 logements pour une surface de plancher de 1000 m² maximale projetée au sein du permis d'aménager.

Article 5 – Échéancier de paiement des participations

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David, s'engagent à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à leur charge dans les conditions suivantes :

- Le montant de la participation sera acquitté selon les modalités négociées suivantes :
 - 50 % à l'obtention du permis d'aménager.
 - 50 % à l'obtention du premier permis de construire au sein du permis d'aménager.

Article 6 – Exonération de la TA

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage, en mairie, de la délibération du Conseil municipal du 24/11/2021 autorisant M. le maire à signer la présente convention.

Il n'y a pas d'exonération pour la Participation à l'assainissement Collectif prévue par les articles L. 1331-7 et suivants du code de la santé publique.

Article 7 – Mesures de publicité

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

Article 8 – Restitution de l'indu pour non réalisation du PEP

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 M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 9 – Modification des modalités de calcul des participations

En cas de subventions plus importantes qu'initialement anticipées, dans le cas exclusif où celles-ci viendraient excéder le financement total (100 %), la présente convention sera renégociée en conséquence, sans préjudice du calcul pour les autres équipements publics.

En cas de subventions plus faibles qu'initialement anticipées, la présente convention sera renégociée en conséquence, sans préjudice du calcul pour les autres équipements publics.

Article 10 - Avenant

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Ces avenants doivent faire l'objet d'un accord des deux parties.

Fait à Saint-Paul-et-Valmalle

Le

En 2 exemplaires originaux

Signatures

M. METRY Vivien et M. LIEBAUT David,
Propriétaires / pétitionnaires

M. BERTOLINI Jean-Pierre
Maire de Saint-Paul-et-Valmalle



Annexe 1 : Le programme des équipements publics et les modalités financières

La commune de Saint-Paul-et-Valmalle agissant en qualité de maître d'ouvrage, réalisera ou fera réaliser par ses concessionnaires les actes et programmes d'équipements publics dont une partie est imputable aux futurs logements.

A cet effet, le programme prévisionnel des équipements publics prévoit les travaux d'infrastructure et de superstructure suivants :

- Travaux de voirie, de stationnement
- Programme d'électrification
- La requalification des voies (PAVEP), déplacements, circulations,
- Aménagement parcelle mairie
- Création de voies douces : sécurisation piétonnière de l'avenue de Montpellier
- L'aménagement de jardins publics,
- Équipements sportifs et aires de jeux
- L'extension du groupe scolaire, la création de 2 classes et de la cantine,
- La création de cheminements et la sécurisation des abords de l'école,
- La création d'une salle polyvalente,
- Requalification et réaménagement de la parcelle de la cave coopérative et la création d'espaces publics.

Le coût global prévisionnel des dépenses de ces travaux et frais liés est estimé dans le tableau ci-après.

Équipements publics	Coûts globaux estimés sur 10ans	Subventions prévisionnelles	Coûts nets
<i>Infrastructures (acquisitions foncières comprises)</i>			
Travaux de voirie	297 000,00 €	70,00%	89 100,00 €
Programme d'électrification (part communale)	45 000,00 €	0,00%	45 000,00 €
Requalification PAVEP	396 000,00 €	50,00%	198 000,00 €
Aménagement parcelle mairie	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €
Création de voies douces : sécurisation piétonnier avenue de montpellier (voie verte)	200 000,00 €	0,00%	200 000,00 €
Aménagement jardin public-valorisation	50 000,00 €	0,00%	50 000,00 €
	838 000,00 €		432 100,00 €
<i>Superstructures (acquisitions foncières et coût total d'opération compris)</i>			
Équipements sportifs et aires de jeux	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €
Extension groupe scolaire et cantine	1 500 000,00 €	40,00%	900 000,00 €
Cheminement et sécurisation abord de l'école	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €
Construction salle polyvalente	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €
cave coopérative et création espace public (notamment parking)	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €
	2 700 000,00 €		2 100 000,00 €
<i>Frais de gestion et suivi interne</i>			
Frais de montage et études PUP	15 000,00 €	0,00%	15 000,00 €
Equivalent 4 jours par mois d'un fonctionnaire (moyenne en catégorie B) - coût moyen toutes charges de 100e /j)	48 000,00 €	0,00%	48 000,00 €
Total coûts PEP	3 586 000,00 €		2 595 100,00 €

Soit un montant global de **2 595 100** euros HT. Ces coûts comprennent le coût des travaux et des frais liés à la mise en place du PUP et à la réalisation des équipements publics (frais de maîtrise d'ouvrage, frais d'ingénierie compris). Il n'est pas prévu de révision de prix, à l'exception de subventions institutionnelles qui viendraient excéder le montant recouvré.

Annexe 2 : La clef de répartition du financement du programme des équipements publics d'échelle communale

Les équipements publics excèdent les besoins des futurs résidents et donc seule une fraction du montant total des équipements publics peut être mise à la charge des futurs opérateurs économiques. Le point 3 précise la part des nouvelles constructions au sein du parc existant. Cette part représente 25 %. La totalité des constructions ne pourra supporter qu'une part de 25 % du montant total.

Seul l'équipement public intitulé le « groupe scolaire et sa cantine » présente une clef de répartition différente puisque imputable directement à l'apport de population. En effet, il s'agit d'une extension avec la création de deux classes et non d'une création *ex-nihilo*. Dans ce cas, la part de cette extension représente une fraction plus importante 70 % imputable à l'apport de population. Le coût sera pris en charge à 70 % du montant ht. Ce ratio se démontre à la fois par l'apport de population « scolaire » et par la programmation urbaine en fonction du nombre de classes existantes. Dans les deux cas, le rapport est compris entre les deux tiers et les trois quarts.

Il y a une clef de répartition mise en œuvre :

- 1 - La ventilation ramenée au mètre carré de surface de plancher,

Pour la ventilation, nous calculons l'ensemble de la surface de plancher. Ce mode de calcul est le plus cohérent au regard du principe d'égalité de traitement et correspond au plus juste à l'impact de l'urbanisation (densité). Il est estimé une surface de 116 m² par unité de logement. Ces 116 m² pour les 125 logements forment une SDP globale de 14 500 m². C'est ce mode de calcul qui est retenu.

La part supportée des équipements publics (subventions déduites) est de 26 % (part de l'apport des logements sur l'ensemble des résidences principales) arrondie à 25 %.

Équipements publics	Coûts globaux estimés sur 10ans	Subventions prévisionnelles	Coûts nets	Par maître(s) d'ouvrage		Part portée par nouvelles constructions	
				%	€	%	€
<i>Infrastructures (acquisitions foncières comprises)</i>							
Travaux de voirie	297 000,00 €	70,00%	89 100,00 €	75,0%	66 825,00 €	25,0%	22 275,00 €
Programme d'électrification (part communale)	45 000,00 €	0,00%	45 000,00 €	75,0%	33 750,00 €	25,0%	11 250,00 €
Requalification PAVE P	396 000,00 €	50,00%	198 000,00 €	75,0%	148 500,00 €	25,0%	49 500,00 €
Aménagement parcelle mairie	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €	75,0%	75 000,00 €	25,0%	25 000,00 €
Création de voies douces : sécurisation piétonnier avenue de montpellier (voie verte)	200 000,00 €	0,00%	200 000,00 €	80,0%	160 000,00 €	20,0%	40 000,00 €
Aménagement jardin public - valorisation	50 000,00 €	0,00%	50 000,00 €	80,0%	40 000,00 €	20,0%	10 000,00 €
	838 000,00 €		432 100,00 €		324 075,00 €		108 025,00 €
<i>Superstructures (acquisitions foncières et coût total d'opération compris)</i>							
Equipements sportifs et aires de jeux	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €	75,0%	75 000,00 €	25,0%	25 000,00 €
Extension groupe scolaire et cantine	1 500 000,00 €	40,00%	900 000,00 €	30,0%	270 000,00 €	70,0%	630 000,00 €
Cheminement et sécurisation abord de l'école	100 000,00 €	0,00%	100 000,00 €	30,0%	30 000,00 €	70,0%	70 000,00 €
Construction salle polyvalente	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €	75,0%	375 000,00 €	25,0%	125 000,00 €
cave coopérative et création espace public (notamment parking)	500 000,00 €	0,00%	500 000,00 €	75,0%	375 000,00 €	25,0%	125 000,00 €
	2 700 000,00 €		2 100 000,00 €		1 125 000,00 €		975 000,00 €
<i>Frais de gestion et suivi interne</i>							
Frais de montage et études PUP	15 000,00 €	0,00%	15 000,00 €			100,0%	15 000,00 €
Équivalent 4 jours par mois d'un fonctionnaire (moyenne en catégorie B) - coût moyen toutes charges de 100e /j)	48 000,00 €	0,00%	48 000,00 €	75,0%	36 000,00 €	25,0%	12 000,00 €
Total coûts PEP	3 586 000,00 €		2 595 100,00 €		1 485 075,00 €		1 110 025,00 €

	NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS EN 2021 ET 2036	SDP GÉNÉRÉE ESTIMÉE (116m2 en moyenne)	DÉFINITION DE LA PARTICIPATION PUP À LA SDP	Montant de participations totales attendu
PRODUCTION LOGEMENTS	125	14500	76,55 €	1 110 025,00 €

La part des participations attendues est de 1 110 025 € ht pour les 125 logements / 14 500 m2 de surface de plancher.

La participation par mètre carré de surface de plancher est de 76,5 € arrondie à **76 € ht**.

Annexe 3 : les plans exigés à l'article 3 de la présente convention (plan de délimitation du périmètre)

Périmètre de Projet Urbain Partenarial - Saint-Paul-et-Valmalle - Centre-ville

