

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

ENTRE :

La Commune d'OBERHAUSBERGEN, représentée par son Maire, Madame Cécile DELATTRE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2021, dûment transmise au contrôle de légalité le 7 avril 2021.

ci-après dénommée : LA COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN

D'UNE PART,

ET

La Société KAUFMAN & BROAD EST, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000,00 € ayant son siège social à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine) 127 avenue Charles de Gaulle identifiée sous le numéro SIREN 834124885 RCS NANTERRE

Représentée par Monsieur Thibaud SIMON, en sa qualité de Directeur d'Agence,

ci-après dénommée LA SOCIETE Kaufman & Broad Est

ET

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, domiciliée en son siège 1 Parc de l'Etoile à 67076 Strasbourg Cedex, représentée par sa Présidente en exercice, dûment habilitée à cet effet par une délibération-cadre du 15 juillet 2020 du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg ou par sa Vice-Présidente, dûment habilitée à cet effet par arrêté du 10 août 2020

Ci-après dénommée « l'Eurométropole de Strasbourg », collectivité signataire de la présente convention en sa qualité d'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme intercommunal.

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

La Société Kaufman & Broad Est envisage de réaliser un programme immobilier portant sur la création de 4 bâtiments collectifs, 4 intermédiaires et 3 maisons individuelles comportant au total 125 logements collectifs d'une surface de plancher de 8.192 m², sur un terrain sis Rue du Moulin/Rue de la Paix à 67205 OBERHAUSBERGEN. Ce programme

S CN

a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 22 septembre 2020 sous le numéro PC 067 343 20 V0010.

Pour faire face à l'accroissement de la population et dans le but de satisfaire les futurs usagers et habitants des constructions à édifier, la réalisation de ce projet urbain s'accompagne de la construction d'un équipement public, à savoir un groupe scolaire à Prévert pour environ 330 élèves.

Aussi, les parties se sont rapprochées et ont considéré que la création de cet équipement public ne pouvait s'envisager que sous maîtrise d'ouvrage publique, mais qu'il devait être en partie financé par la Société Kaufman & Broad Est dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial conclue sur le fondement des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R 431-23-2 du Code de l'urbanisme, la demande de permis de construire déposée par la Société Kaufman & Broad Est sous le n° PC 067 343 20 V0010 sera accompagnée d'un extrait de la présente convention « *précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement* ».

CECI EXPOSE. IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) conclue entre les parties sur le fondement des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'urbanisme a pour objet, de définir le montant et les modalités d'une participation forfaitaire de la Société Kaufman & Broad Est à la réalisation par la COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN d'un équipement public dont le redimensionnement est rendu nécessaire par l'opération immobilière et concourant à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants des constructions à édifier.

Article 2 : PERIMETRE DE LA CONVENTION DE PUP

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention.

Article 3: EQUIPEMENT PUBLIC INDUIT PARTIELLEMENT PAR L'OPERATION PRIVEE

La réalisation du projet immobilier décrit en préambule implique que la COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN réalise et finance sous sa maîtrise d'ouvrage l'équipement public indiqué ci-après pour faire face aux besoins des futurs usagers et habitants des constructions à édifier.

00

3.1. Consistance du groupe scolaire à réaliser :

La COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN s'engage à réaliser dans les délais fixés à l'article 7 de la présente convention l'équipement public suivant : création, au Prévert d'un groupe scolaire pour 330 élèves environ.

3.2. Justification des besoins

La densification engendrée par la forte dynamique constructive du projet porté par la Société Kaufman & Broad Est fait état d'un sous-équipement scolaire, auquel il convient de remédier en l'anticipant par des investissements publics appropriés.

Selon les éléments statistiques tenant compte de la typologie des logements et de la composition familiale propres au territoire de la COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN, il a été estimé une augmentation d'environ 330 élèves à scolariser.

L'analyse de la situation conclut à la nécessité de redimensionner l'offre scolaire pour répondre aux besoins générés par la réalisation de la société Kaufman & Broad Est estimée à environ 23 élèves supplémentaires.

Article 4 - COUT PREVISIONNEL DU GROUPE SCOLAIRE INDUIT PARTIELLEMENT PAR L'OPERATION

Le coût global prévisionnel de l'équipement public à construire, intégrant le coût du foncier et le coût « travaux », s'élève à :

Equipement public à réaliser	Coût global HT prévisionnel
Construction d'un groupe scolaire pour environ 330 élèves dont l'équipement prévisionnel est le suivant : <ul style="list-style-type: none">- Ecole maternelle- Ecole élémentaire- Périscolaire	4 282 267,75€

Article 5 - PRISE EN CHARGE FINANCIERE D'UNE QUOTE-PART DU GROUPE SCOLAIRE PAR LA SOCIETE KAUFMAN & BROAD EST

5.1. Modalités de calcul de la participation « PUP » de la Société Kaufman & Broad Est à l'équipement public

La Société Kaufman & Broad Est s'engage à verser à la COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN une participation forfaitaire correspondant à la fraction du coût de l'équipements public

ad 

nécessaire aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

En conséquence, le pourcentage du coût du groupe scolaire mis à la charge de la Société Kaufman & Broad Est, correspondant à la quote-part d'usage des futurs habitants du projet privé est fixé comme suit :

Equipements publics à réaliser	% du coût mis à la charge de la Sté Kaufman & Broad Est	Coût net à la charge de la Sté Kaufman & Broad Est
Création d'un groupe scolaire pour environ 330 élèves	4,79%	205 341,22 €

Il est possible de moduler une participation sous forme de PUP en fonction des différentes catégories de constructeurs. Les parties décident d'un commun accord que le futur bailleur ou constructeur en charge de la construction des logements sociaux (logements locatifs sociaux) sera exonéré du paiement de cette participation PUP.

La quote-part estimée de 4,79%, issue des estimations de la Commune, correspond ainsi à la quote-part liée à la construction et l'utilisation du futur groupe scolaire par les futurs habitants de l'opération Kaufman & Broad Est générant une augmentation d'environ 23 élèves.

5.2. Montant de la participation « PUP »

La conclusion de la présente convention étant nécessitée par les besoins en équipements publics supplémentaires susceptibles d'être générés par la réalisation de l'opération immobilière de la société Kaufman & Broad Est, cette dernière s'engage à prendre en charge financièrement le coût susvisé desdits équipements sous réserve des stipulations prévues aux articles 10 et 12 ci-après et compte tenu de l'évaluation des équipements visés à l'article 3 des présentes.

En conséquence le montant total de la participation de la société Kaufman & Broad Est destinée à financer le coût des équipements visés à l'article 3 s'élève à la somme globale et forfaitaire de 205 341,22 € (deux-cent cinq mille et trois cents quarante et un Euros). Elle est arrêtée définitivement par les parties et n'est pas révisable.

La COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN ne pourra pas exiger de la Société Kaufman & Broad Est de complément en cas d'augmentation du coût réel des travaux réalisés.

La Société Kaufman & Broad Est ne pourra exiger de la COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN une diminution ou un remboursement de tout ou partie de la participation si le coût réel des travaux se révélerait inférieur aux coûts prévisionnels retenus par les parties dans le cadre de la présente convention.

00 D

Le présent article ne déroge pas aux dispositions de droit commun figurant à l'article L 332-30 du code de l'urbanisme relatif à l'action en répétition des taxes et participations en cause.

La société Kaufman & Broad Est reconnaît explicitement que la réalisation de son projet génère les besoins scolaires et les surcoûts sus évoqués.

Article 6 – MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

En exécution d'un titre de recettes, la Société Kaufman & Broad Est versera à la COMMUNE D'OBERHAUSBERGEN la participation « projet urbain partenarial » fixée à l'article 5 de la présente convention, mise à sa charge selon l'échéancier ci-après :

		Montant	Echéancier
Acompte	50 %	102 670,61 €	Dans un délai d'un an à compter de la réception de la déclaration d'ouverture de chantier en Mairie par Kaufman & Broad Est sans que ce délai puisse excéder deux ans à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers et du délai de retrait de l'administration.
Solde	50 %	102 670,61 €	Au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux par Kaufman & Broad Est sans que cette date ne puisse dépasser le 31 décembre 2024, sauf si à cette date le permis de construire fait encore l'objet d'un recours pendant devant la juridiction administrative.
	100%	205 341,22 €	

La Société Kaufman & Broad Est effectuera le paiement des montants susmentionnés dans les deux mois à compter de la réception du titre de recette émis par la Commune.

Le défaut de paiement par la société dans ce délai fait courir de plein droit et sans autre formalité, des intérêts moratoires.

Le taux des intérêts moratoires est égal au taux de l'intérêt légal, augmenté de 5 points.

ad 

Article 7 – DELAI DE REALISATION DU GROUPE SCOLAIRE

La Commune d'OBERHAUSBERGEN s'engage à réaliser les travaux décrits à l'article 3 dans les délais prévisionnels suivants :

Equipement public	Délai prévisionnel de démarrage des travaux	Délai prévisionnel d'achèvement et de mise en service
Création d'un groupe scolaire pour environ 330 élèves	Au plus tard 2023	Au plus tard 2026

Il est précisé en outre que la réalisation de l'équipement défini à l'article 3 est une condition essentielle et déterminante de l'engagement de la société Kaufman & Broad Est dans la convention de PUP.

Ces délais sont prévisionnels au jour de la signature de la présente convention. La Commune doit en effet poursuivre les études opérationnelles engagées à ce jour relatives à la construction du futur groupe scolaire.

Les parties conviennent de se revoir et de discuter d'un avenant en cas d'évènement remettant en cause ce calendrier prévisionnel de réalisation, la participation « PUP » demeurant toutefois à la charge de la société, seules ses modalités de paiement de la participation pouvant être modifiées.

Article 8 – EXONERATION DE LA PART LOCALE DE LA TAXE d'AMENAGEMENT

En vertu de l'article L 332-11-4 et R 332-25-3 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de PUP sont exonérées de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.

La durée d'exonération de la part communale et intercommunale de cette taxe est fixée à 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la présente convention en Mairie d'OBERHAUSBERGEN.

Le certificat d'affichage sera adressé par la Commune d'OBERHAUSBERGEN à la Société Kaufman & Broad Est.

Le périmètre de la présente convention de PUP (annexe) sera annexé au PLU intercommunal pendant la durée d'exonération de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article R 151-52 12° du code de l'urbanisme.

B

CD.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées à la Commune et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité.

Article 9 – AFFICHAGE-CARACTERE EXECUTOIRE-FORMALITES DE PUBLICITE

La convention de projet urbain partenarial accompagnée de ses annexes sera tenue à la disposition du public en mairie.

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie.

Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Article 10 – NON REALISATION DU PROJET DANS LES CONDITIONS PREVUES

10.1. Non-réalisation du projet par la Société Kaufman & Broad Est

En cas d'abandon du projet de construction par la Société Kaufman & Broad Est malgré l'acquisition du terrain d'assiette de l'opération et la délivrance du permis de construire devenu définitif, la présente convention s'éteindra entre les parties, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas d'abandon du projet dans un délai qui ne saurait excéder deux ans à compter de l'obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers et des possibilité de retrait, la Société Kaufman & Broad Est ne pourra prétendre à aucun remboursement des sommes qu'elle aura payées.

En cas d'abandon du projet dans le délai indiqué à l'alinéa précédent, la Société Kaufman & Broad Est sera exonérée du paiement du solde de la participation restant dû.

10.2. Non-réalisation du programme d'équipements publics par la Commune d'OBERHAUSBERGEN

Si l'équipement publics défini à l'article 3 de la présente convention n'est pas réalisé dans les délais prévisionnels prévus à l'article 7 de la présente convention, les parties conviennent de se revoir afin de rediscuter de l'échéancier du paiement de la participation « PUP » et le cas échéant de mettre en place un avenant.



Article 11 - CONDITIONS SUSPENSIVES

L'engagement de la Société Kaufman & Broad Est de verser une participation financière à la Commune d'OBERHAUSBERGEN est soumis à la réalisation des conditions suspensives suivantes auxquelles seule la société Kaufman & Broad Est pourra renoncer :

- Obtention par la société Kaufman & Broad Est d'un permis de construire express devenu définitif en l'absence de recours des tiers, de retrait de l'administration ou de déferé préfectoral l'autorisant à réaliser le programme immobilier décrit dans le préambule de la présente convention. Le caractère définitif de cette autorisation devra être constaté par une attestation du maire
- Acquisition définitive, dans un délai qui ne saurait excéder deux ans à compter de l'obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers et des possibilité de retrait, par la société Kaufman & Broad Est ou son substitué du terrain constituant l'assiette du permis de construire obtenu par la société Kaufman & Broad Est constitué des parcelles cadastrées section 5 n°435 et 438 pour leur partie comprise dans la zone IAUBB du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les parties s'informeront, par courrier recommandé avec avis de réception, de la réalisation ou non desdites conditions.

A défaut de la réalisation de l'une de ces conditions suspensives avant la date stipulée ci-dessus, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue car dépourvue de cause, les parties déliées de leurs obligations respectives, sans indemnité de part ni d'autre.

Article 12 : SUBSTITUTION

La société Kaufman & Broad Est pourra se substituer toute personne morale dans l'exécution de la présente convention, étant entendu que, dans le cas de substitution, celle-ci restera solidairement obligée avec la personne qu'elle se sera substituée dans l'exécution des présentes ce que la COMMUNE reconnaît et accepte expressément, de sorte que la Commune pourra solliciter paiement de la participation « PUP » auprès de l'une ou l'autre des parties.

En cas de substitution, la société Kaufman & Broad Est en informera au préalable la COMMUNE.

Article 13 - LITIGES

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet, au préalable, d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite du tribunal compétent, à savoir le tribunal administratif de Strasbourg.

CS

OBERHAUSBERGEN

- 8 AVR. 2021

Fait à, le

En 4 exemplaires originaux,

Pour L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, représentée par sa Présidente, Madame Pia IMBS par délégation du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg ou par sa Vice-Présidente, Madame Françoise SCHAETZEL par délégation de la Présidente

Pour la Commune d'OBERHAUSBERGEN, représentée par son Maire, Madame Cécile DELATTRE

Pour la Société KAUFMAN & BROAD EST, représentée par Monsieur Thibaud SIMON, en qualité de Directeur d'Agence

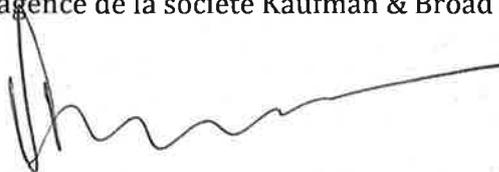
Françoise SCHAETZEL
Vice-Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg



Cécile DELATTRE
Maire d'Oberhausbergen



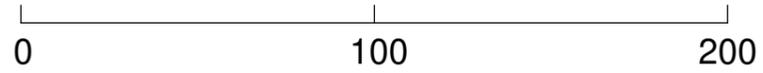
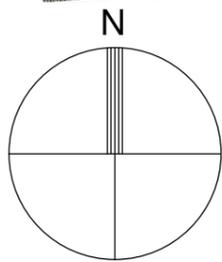
Thibaud SIMON
Directeur d'agence de la société Kaufman & Broad



⇒ Annexe : périmètre de la convention de PUP

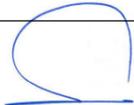


Parcelles 000 5 438 & 000 5 435
 Emprise zone IAUB : 11084m²



PC1 - PLAN DE SITUATION

Echelle
 1 : 2000

MOE	 ARCHITECTES	aea architectes 3a, rue du 22 Novembre 67000 STRASBOURG		MOA	 KAUFMAN & BROAD	Kaufman & Broad EST 15 rue des Francs Bourgeois 67000 STRASBOURG