

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

COMMUNE DE
BEYNOST

FIN

2024

01

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

Le Maire de la Commune de BEYNOST

FINANCES :

Avenant à la convention de Projet Urbain Partenarial entre la commune de Beynost et European Homes 360

Le Maire,

Considérant la délibération N° 03-2024-36 du 25 avril 2024, relative au Programme Urbain Partenarial avec la société European Homes 360, pour le secteur Château du Soleil 2, les intentions initiales exposées et les pouvoirs donnés à Mme le Maire de signer les avenants à cette convention ;

Considérant la convention relative au Programme Urbain Partenarial avec la société European Homes 360 pour le secteur Château du Soleil 2 signée par les parties le 26/04/2024 ;

Considérant les engagements pris par la commune de Beynost, dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale passé avec l'Etat, de soutenir la promotion immobilière en vue de la réalisation de logements sociaux sur son ressort territorial ;

Considérant la demande de la société European Homes 360, d'apporter une modification dans le rythme de règlement de la contribution financière afin de permettre, sans toutefois en modifier son montant et renoncer à celle-ci, de mieux réguler sa trésorerie au fur et à mesure de l'avancée du programme ;

ARRETE

DECIDE de modifier par avenant l'article 6, et notamment son alinéa 6.1, selon les termes suivants :

ARTICLE 6 : Délais et modalités de paiement – Article modifié par avenant du 30/07/2024

6.1. En exécution d'un titre émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société EUROPEAN HOMES 360 s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial mise à sa charge en un versement, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture du chantier de l'opération immobilière.

MODIFIE PAR AVENANT du 30/07/2024 :

Les mentions suivantes de l'article 6.1 sont annulées :

« La société EUROPEAN HOMES 360 s'engage à procéder au paiement de la participation de Projet Urbain Partenarial mise à sa charge en un versement, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération immobilière. »

Les mentions suivantes de l'article 6.1 sont modifiées ainsi :

Sans que le montant total exigible ne soit modifié, la société European Homes 360 et la commune de Beynost s'accordent pour modifier le règlement de cette contribution selon les modalités suivantes :

- 60 000 € dans les 3 mois qui suivent la DROC de notre chantier
- 60 000 € dans les 12 mois qui suivent la DROC de notre chantier
- 60 000 € au plus tardif des événements suivants : DAACT de notre opération ou à l'achèvement des travaux du PUP réalisés par la commune.

DIT qu'il sera fait mention de cette modification lors de la prochaine séance du Conseil Municipal.

Fait à Beynost, le 30 juillet 2024



Le Maire,
Caroline TERRIER

Convention de projet urbain partenarial
Secteur Château du soleil Sud

EUROPEAN HOMES 360 – VILLE DE BEYNOST
(01)

Avenant du 30/07/2024

Préambule

La présente convention de Projet Urbain Partenarial désignée ci-après « Convention ou PUP » est conclue en application des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code l'urbanisme pour l'opération suivante :

- OAP Secteur 7 « Château du soleil sud » - opération projetée par la société EUROPEAN HOMES 360 représentée par Matthieu SEVELINGE, agissant en qualité de Directeur de Région : Projet de construction de 40 logements, dont 20 à caractère social.
- Parcelles cadastrées section AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067 d'une superficie totale de 15 355 m² situées au lieu-dit « Château du Soleil »
- Située en zone AUas du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beynost.

Ci-après « l'opération ».

Dans ce cadre réglementaire, la convention précise la réalisation et le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

La signature de la convention a été autorisée par délibération n° 03-2024-36 du Conseil Municipal en date du 25 avril 2024 entre :

- La société dénommée EUROPEAN HOMES 360, SAS au capital de 40 000 €, dont le siège est sis au n°10-12 Place Vendôme 75001 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro 479 322 562 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Ladite société est représentée par Monsieur Matthieu SEVELINGE, Directeur régional, dûment habilité, aux termes d'une procuration en date du établie par Monsieur Philippe BARRANGER, agissant en qualité de co-gérant de la société EUROPEAN HOMES MANAGEMENT, agissement elle-même en tant que Président de la société EUROPEAN HOMES 360 ; ci-après désigné « Le Partenaire ».

- La commune de BEYNOST, représentée par Madame Caroline TERRIER, Maire dûment autorisée à signer la présente convention par une délibération du

Conseil Municipal, annexée à la présente, en date du 25 avril 2024, rendue exécutoire par son affichage le 26 avril 2024 et sa transmission au contrôle de légalité le 26 avril 2024. ; ci-après désignée « La Commune », .

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : objet de la convention

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet, pour l'opération et le partenaire visés en préambule :

- La définition des équipements publics à réaliser, leur calendrier de réalisation
- L'estimation des dépenses et le montant de la participation financière du Partenaire correspondant à la fraction du coût mis à sa charge,
- Les modalités d'exécution financières,
- Les relations entre les parties dans l'exécution de la convention.

L'objet recouvre l'ensemble des équipements publics réalisés :

- Sous maîtrise d'ouvrage communale ou par les opérateurs de droit privé qu'elle mandate.

ARTICLE 2 : Périmètre de la convention

L'assiette foncière d'application de la présente convention correspond au terrain de l'opération de construction projetée par la société EUROPEAN HOMES 360 sur les parcelles cadastrées AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067 telles que délimitées sur le plan joint en annexe¹.

ARTICLE 3 : Nature et coûts des travaux

3.1 Nature des travaux

Les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération définis à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

La convention porte exclusivement sur la contribution à la réalisation de futurs équipements dont la taille ou le dimensionnement sont influencés par le développement démographique induit par la réalisation de l'opération de construction projetée par la société EUROPEAN HOMES 360.

A la date de signature de la convention, la commune de Beynost a pour projet :

- La requalification de la route départementale RD1084 prévoyant la reconversion de cet axe de communication en boulevard urbain comprenant une bande roulante pour les véhicules motorisés, une chaussée dédiée aux modes doux, la végétalisation intégrale des trottoirs, visant à créer un

environnement faisant face aux enjeux d'amélioration de la qualité de l'air par la régulation des déplacements et de la maîtrise des îlots de chaleur. Les travaux de requalification concerneront également la RD 1084A qui prévoient notamment l'aménagement des abords de l'axe en favorisant les modes doux et la végétalisation dans le cadre d'une opération de requalification de l'entrée de ville et du franchissement de la ligne ferroviaire.

- La modernisation de l'éclairage public en vue de réduire la consommation énergétique, améliorer la sécurité et réduire la pollution lumineuse ;
- L'aménagement de la centralité beynolane, visant à développer l'implantation d'une offre de proximité comprenant des commerces alternatifs aux surfaces commerciales de taille super et hypermarchés déjà implantées sur le territoire communal et de nouveaux services à la population (offre tertiaire et paramédicale).
- La contribution communale à l'implantation d'une maison médicale par le portage foncier et la reconversion du site à caractère industriel
- Le renforcement des équipements petite enfance et enfance (modernisation du Pôle Petite Enfance, création d'un Lieu d'Accueil Enfants Parents, programme de développement de la capacité d'accueil du groupe scolaire et adaptation aux obligations de rénovation énergétique, création d'un centre périscolaire capacitaire aux abords du Parc Monderoux)
- La modernisation de la Mairie pour développer l'offre de services aux beynolans (création d'une grande salle polyvalente d'une capacité d'environ 200 personnes, création du nouvel espace d'accueil du Centre communal d'action sociale
- Le renforcement des équipements de loisirs de proximité (création d'une nouvelle aire sportive de loisirs et d'un local associatif près du Parc Level).

Les conditions générales de réalisation des équipements propres sont convenues entre le Partenaire et la Commune, notamment pour garantir la compatibilité technique de la partie privée de la partie publique.

3.2 Montants et échéances prévisionnels des travaux

	Date prévisionnelle de réalisation des travaux à compter de la déclaration d'ouverture de chantier	Coût total prévisionnel H.T.
Requalification des routes départementales 1084 et 1084A	Segment Rond-Point entrée de ville – Parc Monderoux : 36 mois (projection à mi 2027)	3,6 millions d'euros
Renforcement des équipements petite enfance et enfance	Pôle Petite Enfance : 18 mois (projection à fin du Trimestre 1 2026)	0,4 million d'euros

	Ecoles : 30 mois (projection à fin du Trimestre 3 2026)	0,4 million d'euros
	Pôle périscolaire : 30 mois (projection à fin du Trimestre 3 2026)	2,8 millions d'euros

ARTICLE 4 : Engagement des travaux par la commune

4.1 La commune de Beynost s'engage à achever ou faire achever les travaux d'équipements publics visés au 3.2 selon les échéances indiquées dans le tableau ci-dessus.

4.2 La commune procède à l'engagement juridique des marchés, commandes et travaux à son initiative et détermine le phasage et l'organisation de ses actions.

Les actions de la commune en vue d'engager la réalisation des équipements publics visés à la convention sont soumises aux conditions cumulatives suivantes :

- Que le permis de construire ait été notifié au partenaire, transmis au contrôle de légalité et affiché en mairie
- Que le partenaire a effectué l'affichage sur le terrain, appuyé d'un constat d'huissier attestant de la réalité de l'affichage et de la date de référence pour le recours des tiers ; et que le constat soit communiqué à la commune
- Que la commune n'a pas engagé de procédure de retrait de l'arrêté pour cause d'illégalité
- Que le permis est purgé du droit de recours des tiers, du recours au titre du contrôle de légalité et du délai de retrait administratif
- Que le permis soit mis en œuvre par le partenaire, la mise en œuvre s'entendant de la réception par la mairie de la déclaration d'ouverture de chantier visée à l'article R.424-16 du code de l'urbanisme ou, à défaut, du démarrage effectif des travaux de construction autorisés par le permis de construire.

La commune informe les autres gestionnaires de réseaux lorsqu'elle considère que toutes les conditions sont remplies pour engager les études et travaux requis pour la réalisation des équipements publics à la présente convention.

ARTICLE 5 : Montant de la participation et répartition des coûts

5.1. La participation financière correspond à la quote-part du coût des équipements publics prévus à l'article 3, à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier sur l'assiette foncière définie à l'article 2 de la présente convention.

5.2 Le partenaire s'engage à verser à la commune la participation financière selon la clé de répartition de 2.5% du montant total des projets (soit 2,5% = 120 habitants sur 4900 habitants) selon la quote-part suivante :

	Coût total prévisionnel H.T.	Clé de répartition proposée	Montant de la contribution d'EUROPEAN HOMES 360
Requalification des routes départementales 1084 (section centrale) et 1084A	3 600 000,00	2,50%	90 000,00 €
Renforcement des équipements petite enfance et enfance	400 000,00	2,50%	10 000,00 €
	400 000,00	2,50%	10 000,00 €
	2 800 000,00	2,50%	70 000,00 €
TOTAL	7 200 000,00	2,50%	180 000,00 €

Le plan local d'urbanisme en vigueur a inscrit une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur Château du soleil Sud en vue d'encadrer l'urbanisation de ce foncier. Cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit la construction de 40 logements, dont 20 à caractère social, et dont la composition du parc est orientée vers l'accueil de nouvelles familles avec enfants, venant justifier la détermination du montant de la participation de EUROPEAN HOMES 360 par l'accroissement des besoins de la population en équipements collectifs et axes de circulations apaisés. Par conséquent, la part totale du coût des équipements publics imputable au secteur Château du Soleil sud est de 180 000 €.

Le montant total de la participation de EUROPEAN HOMES 360 est arrêté à 180 000 €, soit 2,5% du coût total prévisionnel des opérations.

Le montant indiqué dans la colonne Montant de la contribution d'EUROPEAN HOMES 360 s'entend net de taxe et que la TVA ne s'applique donc pas aux montants de la participation due par la société EUROPEAN HOMES 360.

5.3. Une modification de la participation financière résultant soit d'un ajustement de l'estimation des travaux, soit du constat du coût réel des travaux exécutés se fait selon les règles suivantes :

- Augmentation de l'estimation des dépenses avant réalisation ou en cours de réalisation : le partenaire est informé par courrier en recommandé AR et l'ajustement donne lieu à un avenant à la convention précisant la nouvelle répartition
- Coût réel constaté en fin de travaux inférieur à l'estimation : le gain bénéficie aux deux parties par l'application de la répartition contractuelle
- Coût réel constaté en fin de travaux supérieur à l'estimation : dans l'hypothèse où il n'y a pas eu préalablement un avenant d'augmentation de l'estimation prévisionnelle, le coût supplémentaire est supporté par les deux parties en fonction de la quote-part prévue à la présente convention

ARTICLE 6 : Délais et modalités de paiement – Article modifié par avenant du 30/07/2024

6.1. En exécution d'un titre émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société EUROPEAN HOMES 360 s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge en un versement, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération immobilière.

MODIFIE PAR AVENANT du 30/07/2024:

Les mentions suivantes de l'article 6.1 sont annulées :

« La société EUROPEAN HOMES 360 s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge en un versement, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération immobilière. »

Les mentions suivantes de l'article 6.1 sont modifiées ainsi :

Sans que le montant total exigible ne soit modifié, la société European Homes 360 et la commune de Beynost s'accordent pour modifier le règlement de cette contribution selon les modalités suivantes :

- 60 000€ dans les 3 mois qui suivent la DROC de notre chantier
- 60 000€ dans les 12 mois qui suivent la DROC de notre chantier
- 60 000€ au plus tardif des événements suivants : DAACT de notre opération ou à l'achèvement des travaux du PUP réalisés par la commune.

6.2. En cours d'exécution des travaux et en cas d'ajustement du montant de la participation financière, les modalités de paiement seront fixées dans l'avenant à la convention prévu au 5.3. En cas de désaccord sur cet avenant, les montants indiqués aux présentes deviendront définitifs.

6.3. En fin de travaux, c'est à dire dès que les équipements publics ont été réalisés, reconnus conformes et mis en service sans réserve un titre de recette pour solde pourra être émis par la commune au vu du bilan final des dépenses conformément au point 5.3.

La commune transmettra au partenaire l'ensemble des justificatifs des dépenses engagées.

Dans les cas, le partenaire procède au paiement dans un délai de 30 jours suivant la réception du titre de recette.

ARTICLE 7 : Exonérations fiscales

7.1 Les constructions ainsi que les installations et aménagements visés à l'article L.331-13 du Code de l'Urbanisme, édifiés dans le périmètre du PUP

annexé à la présente, sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement pendant un délai de 5 ans.

En application de l'article R.332-5 du Code l'Urbanisme, l'exonération prend effet à compter de la date d'affichage en mairie de la mention de la signature de la convention.

Il est rappelé que la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où celui-ci est effectué.

7.2 La part départementale de la taxe d'aménagement reste due.

7.3 Le programme des équipements publics mis à la charge de la société EUROPEAN HOMES 360 par la présente convention ne comprenant pas des travaux d'assainissement, la participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC) restera due.

ARTICLE 8 : Défaillance des parties

8.1. Défaillance du partenaire

8.1.1. A défaut de paiement de la participation financière dans les délais prévus à l'article 6, la commune pourra interrompre sans préavis les travaux et/ou décider de ne pas engager la réalisation des équipements publics.

8.1.2. Dans l'hypothèse où après avoir démarré les travaux objet du permis de construire susvisé, le partenaire abandonnerait le projet ou en diminuerait la consistance, le partenaire reste redevable de la participation globale prévue à la présente convention et ne pourra solliciter de la commune le remboursement des sommes correspondant à la quote-part des travaux du permis de construire non réalisés.

8.2. Défaillance de la commune

Si les équipements publics prévus à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prévus à l'article 4, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au partenaire, sans préjudice des indemnités éventuellement fixées par les juridictions compétentes.

Les difficultés règlementaires ou administratives (convention de servitudes...) rencontrées par la commune ne constituent pas une défaillance au sens de la présente convention. Elles sont examinées en concertation et font la modification qui s'ensuit et l'objet, le cas échéant, d'un avenant.

ARTICLE 9 : Transfert de permis

Le permis de construire est accordé par la Commune en visant le PUP qui engage le bénéficiaire dans le financement des équipements publics.

La Convention n'engageant que les parties, un transfert du permis est conditionné à l'engagement du nouveau bénéficiaire en tant que Partenaire, dans la continuité du dispositif de financement des équipements publics.

Un transfert du permis peut intervenir avant le versement du solde de la participation financière, en tout état de cause, la société EUROPEAN HOMES 360 restera solidairement tenue au paiement de la participation PUP avec le bénéficiaire du transfert (qu'il soit total ou partiel).

Dans tous les cas, le Partenaire s'engage respecter et faire respecter par le bénéficiaire du transfert de permis, les modalités suivantes :

- L'avenant au PUP engageant le demandeur comme Partenaire est une pièce exigible de la demande de transfert;
- Préalablement au dépôt de toute demande de transfert, le Partenaire informe le futur demandeur de l'existence du PUP et de l'obligation d'assurer la continuité du PUP .
- La commune est informée du projet de transfert les discussions sont engagées pour la conclusion d'un avenant au PUP ;
- L'avenant au PUP introduit le demandeur du transfert comme partie à la Convention et Partenaire, il dresse un état des lieux de l'exécution partielle ou de la non-exécution du PUP et contient toute modification contractuelle nécessitée par le transfert ;
- L'Autorité vise le PUP modifié dans l'arrêté de transfert du permis.

Le permis étant lié à l'existence du PUP, l'absence de l'avenant ci-dessus entraîne le rejet par l'Autorité de la demande de transfert,

ARTICLE 10 : Modification de la convention et avenants

10.1. La modification de certaines dispositions de la Convention ou de ses modalités d'exécution ne remettent pas en cause substantiellement les clauses contractuelles.

Il en est ainsi notamment des adaptations de calendrier et/ou d'une diminution ou de l'augmentation de l'estimation des dépenses sans changement notable de la nature et des caractéristiques des travaux.

Les nouvelles dispositions peuvent faire l'objet d'un échange de lettres, à la condition qu'une partie ne considère pas qu'un avenant à la convention est nécessaire,

10.2. Toutes modifications substantielles des modalités de la convention doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

La partie qui souhaite une modification de la Convention fait connaître sa demande de modification par courrier recommandé avec AR.

Les discussions sont engagées dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

ARTICLE 11 : Exécution de la convention

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

ARTICLE 12 : Formalités de publicité

Conformément aux dispositions des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme :

- La convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie
- Une 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 publiée au recueil des actes administratifs,

ARTICLE 13 : Litiges

Toute contestation née de l'application ou de l'interprétation de la présente convention qui n'aurait pu trouver une solution amiable entre les parties, devra être portée devant la juridiction administrative compétente,

Fait à Beynost, en 2 exemplaires originaux, comprenant en pièces annexes relatives au plan cadastré AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067

Le 30/07/2024

Pour la société EUROPEAN HOMES
360,

Matthieu SEVELINGE, Directeur


EUROPEAN HOMES 360
10-12 PLACE VENDOME
75001 PARIS

RCS PARIS 951 740 927

Pour la Commune de Beynost,

Madame Caroline TERRIER, le Maire



Annexe 1 : plan cadastré AM numéros 170, 73, 483, 842, 844, 1067