

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE Syndicat mixte

Conseil Syndical Session du 25 septembre 2024

Le vingt-cinq septembre deux mille vingt-quatre, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente. La séance a été publique.

Etaient présents : Grégory BASIN – Marie BENEVISE – Luc BERTHOUD – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – François FOURCHES – Michel FRUGIER – Florian MAITRE – Yves MERCIER – Vincent MIGUET – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Franck MORAT – Benoît PERROTTON – Josette REMY – Olivier ROGNARD – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU -

Excusés : Robert AGUETTAZ – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Thibaut GUIGUE – Benjamin LOUIS – Raphaële MOURIC – Thierry REPENTIN – Daniel ROCHAIX – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT -

Pouvoirs : Nathalie FONTAINE à Luc BERTHOUD -

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 18

Secrétaire de séance : Brigitte TOUGNE-PICAZO -

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ – Régis DORMOY – Christelle POUZERATTE – Béatrice RUBEAU – Véronique VALLA -

Date de convocation : 19/09/2024

Délibération N° C24-57

PAE CASSINE CONVENTION DE PARTICIPATION ENTRE CRISTAL HABITAT ET CHAMBERY- GRAND LAC ECONOMIE – LOT C4

Rapport au Conseil Syndical

Yves MERCIER, vice-président, rappelle que, par une délibération du Conseil syndical en date du 14 novembre 2018, Chambéry-Grand Lac économie a approuvé le dossier de création de la ZAC de La Cassine.

La création de la ZAC de La Cassine a généré l'exonération de la part communale 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 R331-6 du code de l'urbanisme.

La société Cristal Habitat a déposé un permis de construire auprès de la commune de Chambéry portant sur la parcelle BV 354, située 13/15 rue Jean Pellerin, en vue de la création d'un bâtiment à destination d'habitation comprenant 32 logements dont 19 en accession libre et 13 en accession abordable, d'une surface de plancher de 2 050 m². Cette parcelle étant située dans le périmètre de la ZAC Cassine, une convention de participation entre Chambéry-Grand Lac économie et la société Cristal Habitat doit être mise en place pour définir les modalités de participation du preneur de lot au coût des équipements publics de la ZAC.

Cette disposition est obligatoire, en vertu de l'article L 311-4 du Code de l'urbanisme.

Un projet de convention de participation est joint au présent rapport. Cette convention fixe entre Chambéry-Grand Lac économie, aménageur de la ZAC et la société Cristal Habitat, les modalités de la participation.

Après déduction des surfaces SDP des logements en accession abordable, celle-ci s'élève à 1156,82 m² SDP X 100 € hors taxes, soit 115 568,20 € hors taxes.

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve la convention de participation ci-jointe avec la société Cristal Habitat.

Article 2 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer les actes à intervenir.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 25 septembre 2024



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente



CONVENTION DE PARTICIPATION

(Art. L 311-4 – du Code de l’Urbanisme)

ZAC DE LA CASSINE
CHAMBERY

ENTRE LES SOUSIGNES :

Le syndicat mixte CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE,

Etablissement Public régi par les articles L 5711-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, identifié au SIREN sous le n° 200 075 810 00024, dont le siège social est situé 16 Avenue Lac du Bourget 73370 LE BOURGET DU LAC, représenté par sa Présidente en exercice, Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, domiciliée en cette qualité audit siège, et dûment habilitée suivant délibération n° XXXXXXXX du Conseil Syndical en date du

Ci-après dénommé « **CGLE** »

D'UNE PART,

ET :

Le constructeur,

La société CRISTAL HABITAT,

Société d'économie mixte locale, au capital de 89 048 708 euros, dont le siège social est à CHAMBERY (73000), 1 Place du Forum, Le Cristal, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 747 020 345, représentée par son Directeur Général, Monsieur Lucas BEAUJOLIN,

Dénommée ci-après **Le Constructeur**,

D'AUTRE PART.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

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 de la Cassine – commune de Chambéry, 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.

Le constructeur envisage de déposer une demande de permis de construire pour construire, un (ou des) immeuble(s), sur un terrain situé à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Cassine. Cette opération de construction est dénommée ci-après « le projet ».

La mise en œuvre du projet, envisagé par le constructeur, impose de déterminer les engagements réciproques entre le constructeur d'une part, et CGLE d'autre part.

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 R331-6 du code de l'urbanisme.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

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 de la Cassine.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS D'URBANISME

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

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 dont la désignation est la suivante :

- Adresse : 13/15 Rue Jean Pellerin – 73000 CHAMBERY
- Référence(s) cadastrale(s) : BV 354

ARTICLE 4 – PROJET DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur envisage de construire un programme de construction pour un total de 2050 m² de surface de plancher (SDP).

Description du programme de travaux projeté (nature et consistance) : construction d'un bâtiment à destination d'habitation comprenant 32 logements dont 19 en accession libre et 13 en accession abordable.

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

- ~~une déclaration préalable~~
- une demande de permis de construire n° PC07306524G1052 en date du 20/06/2024
- ~~une demande de permis d'aménager~~

ARTICLE 5 - MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

5.1.- Au regard des équipements publics et de la surface de plancher totale attendue dans la ZAC, la part du coût de ces équipements publics mis à la charge des constructeurs, est estimé à 100 € par m² de SDP, hors surface des logements abordables.

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

$$1156 \text{ m}^2 \text{ SDP} \quad \times \quad 100 \text{ € HT} \quad = \quad 115\,568,20 \text{ € HT}$$

Ainsi, le montant de la participation due par le constructeur s'élève à la somme de (somme en lettres) : cent quinze mille cinq cent soixante-huit euros et vingt centimes.

5.3. Le montant définitif de la participation sera calculé sur la base de la SDP 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 CGLE.

5.4. Pour le cas où le constructeur obtiendrait un ou plusieurs permis de construire, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'une SDP 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.- 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 CGLE à la réalisation de la DROC (déclaration réglementaire d'ouverture de chantier).

6.2.- Le constructeur s'engage expressément à notifier à CGLE, copie de l'arrêté délivrant le permis de construire ou le permis d'aménager, dans le délai 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.

6.3.- 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.

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

6.5.- Le versement prévu aux articles 5 et 6 est indexé sur l'indice national des travaux publics TP 01, publié au bulletin officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I sur I0, dans lequel :

- I0 est le dernier indice publié en septembre 2024
- I est le dernier indice publié avant la date de chaque échéance considérée.

Il est expressément convenu :

- qu'en cas de variation de l'indice à la baisse, le montant de la participation due par le constructeur ne pourra en tout état de cause être inférieur au montant indiqué en 5.2
- qu'en cas de variation de l'indice à la hausse, le montant de la participation ne pourra cependant varier annuellement de plus de deux virgule cinquante pourcents (2,50%).

En cas de retard dans la publication de l'indice, les sommes restantes 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'appliquera à titre provisionnel.

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 syndical de CGLE, lors de sa délibération en date du 14 novembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC, a exonéré la ZAC de la Cassine de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

ARTICLE 8– MUTATION

8.1.- La présente convention est opposable non seulement au constructeur, mais également à ses ayant 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 CGLE 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 valeur et de la participation fixée dans cette présente convention seront portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme ouvert en mairie de Chambéry, en application de cet article. La 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 CGLE au Maire de Chambéry, dans le mois de la date de signature.

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 Grenoble.

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 de la Cassine.

Fait en trois exemplaires originaux à Chambéry, le.

Pour CGLE

Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente

Pour CRISTAL HABITAT

Lucas BEAUJOLIN
Directeur Général