

**RAPPORT N° 06/7-08  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ZAC I DE MOUFIA**

**PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS  
N'AYANT PAS ACQUIS LEUR TERRAIN DE L'AMENAGEUR**

**APPROBATION DE LA CONVENTION**

**AUTORISATION DE SIGNER L'ACTE CORRESPONDANT**

La loi SRU a, dans son article 7-3°, prévu que lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la Commune et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.

La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire.

Or, la pression foncière et immobilière actuelle sur certains secteurs de la ZAC I de Moufia, qui se manifeste et se manifestera par le dépôt de nombreuses demandes de permis de construire, imposera des investissements complémentaires de la collectivité sur les espaces publics environnants.

Alors que le périmètre ZAC I de Moufia est exclu du champ d'application de la TLE, la Commune de Saint-Denis, n'a plus la possibilité de voir appliquer un financement spécifique des équipements publics par les constructeurs.


Dès lors, l'application de la loi SRU à travers l'institution d'une convention de participation au coût des équipements publics de la zone ainsi définie offre une réponse adaptée.

Dans un souci d'égalité devant les charges publiques, la participation demandée par la Commune est alignée sur le calcul de la TLE tel qu'il est appliqué sur les secteurs de la Commune assujettis à cette taxe.

Compte tenu de ces éléments, je vous demande donc :

- 1° d'approuver la Convention de participation prévue par le 4ème alinéa de l'Article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme,
- 2° de m'autoriser à signer l'acte correspondant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

 **LE DEPUTE-MAIRE**  
*Réne-Paul VICTORIA*  
**Réne-Paul VICTORIA**

DELIBERATION N° 06/7-08  
du Conseil Municipal  
en séance du jeudi 14 décembre 2006

**OBJET**

**ZAC I DE MOUFIA**

**PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS  
N'AYANT PAS ACQUIS LEUR TERRAIN DE L'AMENAGEUR**

**APPROBATION DE LA CONVENTION**

**AUTORISATION DE SIGNER L'ACTE CORRESPONDANT**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code des Marchés Publics ;

Sur le RAPPORT N° 06/7-08 du Député-Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique FOURNEL, 2ème Adjoint, présenté au nom des Commissions 1° Aménagement du Territoire, et 2° Finances et Administration Générale ;

Sur l'avis favorable des dites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE**

*1 voix contre*



Mme Marie Monique ORPHE

*9 abstentions*

*(dont 4 votes par procuration)*



MM. Paul HOARAU, Gilbert GERARD et Michel TAMAYA  
Mmes Edith NALEM et Marie-Cécile SEIGLE-VATTE

*pour*



autres élus présents et mandatés

**ARTICLE 1**

Approuve la Convention de participation prévue par le 4ème alinéa de l'Article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme sur la ZAC I de Moufia.

**ARTICLE 2**

Autorise le Député-Maire à signer l'acte correspondant.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 27 DEC. 2006

LE DEPUTE-MAIRE



*Paul Victoria*

Paul VICTORIA

**PROJET**

**CONVENTION DE PARTICIPATION  
EN ZAC**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- LA COMMUNE DE SAINT-DENIS représentée par Monsieur ....., son Maire, dûment habilité à cet effet par une délibération du ..... en date du ..... devenue exécutoire le ....., ci-après dénommée la *Commune*,

**D'UNE PART,**

**ET :**

- M. ....

Adresse : .....  
.....

**OU :**

- La Société ....., Société Anonyme au capital social de ..... €, inscrite au RCS de ..... sous le n° B ....., dont le siège social est à ....., représentée par Monsieur ....., son Directeur Général, nommé par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du ....., dûment habilité pour la présente convention par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du ...  
ci-après dénommée par le *Constructeur*

**D'AUTRE PART.**

**IL EST EXPOSE CE QUI SUIT**

D'une part, le plan local d'urbanisme de la Commune de ....., approuvé par ....., en date du ....., intègre une zone d'aménagement concerté MOUFIA 1.

Par délibération en date du 20 juin 1978, la Commune de Saint-Denis a approuvé le dossier de réalisation, prévu par l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la TLE.

Par délibération en date du 20 juin 1978, la Commune de Saint-Denis, a décidé, en application des dispositions des articles L 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, de confier à la SEDRE, la réalisation dans le cadre du traité de concession d'aménagement, d'une partie des tâches d'aménagement de la zone d'aménagement concerté.

D'autre part, la pression foncière et immobilière actuelle sur la ZAC, qui se manifeste ou se manifesterà par le dépôt de nombreuses demandes de permis de construire, imposera des investissements complémentaires de la Commune sur les espaces publics environnants.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est édiflée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de cette zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

La présente convention a donc pour objet de déterminer le montant et les modalités de paiement de la participation du Constructeur à la Commune au coût des équipements publics de la ZAC.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

### **Article 1 – Objet de la convention**

La présente convention concerne les terrains dont la désignation suit :

..... (désignation du terrain concerné : adresse, parcelle cadastrale, contenance, .....)

Le propriétaire souhaite réaliser ou faire réaliser sur ce terrain lui appartenant un programme de construction à usage de ....., le tout correspondant à environ .... m<sup>2</sup> de SHON.

La réalisation de ce programme doit s'effectuer conformément aux règles du PLU approuvé par délibération en date du .....

### **Article 2 – Equipements mis à la charge de l'opération**

2.1. Le programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs de la zone résulte de l'étude spécifique menée par l'aménageur.

2.2. La part des dépenses de réalisation de ces équipements mise à la charge des constructeurs sera répartie, quelle que soient les catégories de constructions, en proportion de la surface hors œuvre nette.

### **Article 3 – Modalités de calcul de la participation**

3.1. Le constructeur souhaite réaliser sur le terrain visé à l'article 1 une construction de ..... m<sup>2</sup> de SHON.

3.2. Dans le souci d'égalité devant les charges publiques, la participation demandée par la Commune est alignée sur le calcul de la TLE, tel qu'il est appliqué sur les secteurs de la Commune assujettis à cette taxe.

3.3. Le montant de la participation du constructeur au coût des équipements publics de la zone s'élève donc à ..... Euros par m<sup>2</sup> de SHON autorisés par le permis de construire.

3.4. Le montant total de la participation du constructeur sera calculé sur la base du nombre de m<sup>2</sup> de SHON autorisé par le permis de construire effectivement délivré.

3.5. Le montant de la participation du constructeur au coût des équipements publics de la zone s'élève donc à ..... € HT, TVA en sus au taux de 8,5 %, soit ..... € TTC.

#### **Article 4 – Modalités de versement**

- 4.1. Dans l'hypothèse où la délivrance du permis de construire n'est pas de la compétence de la Commune, le Constructeur s'engage à notifier l'arrêté de permis de construire à la Commune dans les huit jours de sa délivrance.
- 4.2. Le Constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la zone selon les modalités de versement de la TLE. Celle-ci sera versée en deux fractions égales, le premier versement étant exigible dix-huit mois après la date de délivrance du Permis de Construire ou de la date à laquelle l'autorisation de construire est réputée avoir été tacitement accordée, le second versement étant exigible trente six mois après cette date, en un versement unique lorsque le montant n'excède pas 305 €.
- 4.3. Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage l'acquéreur de son obligation de payer à la date prévue à la Commune, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et ce, sans préjudice pour la Commune de son droit à résolution du contrat, et à des dommages-intérêts. Ces intérêts seront majorés de la TVA.

#### **Article 5 – Indemnités en cas de dépassement de programme**

Dans l'hypothèse où le Constructeur aurait construit, dans un délai de cinq ans à compter de la signature de la présente convention, une surface de plancher hors œuvre nette supérieure à celle qui est prévue au programme fixé à l'article 3 ci-dessus, il serait redevable d'un complément de participation calculé selon les règles de calcul définies à l'article 3 ci-dessus et par m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (SHON) réalisé en dépassement du programme susvisé, taxes et frais en sus.

Le complément de participation correspondant sera versé selon les échéances suivantes :

- le premier tiers 3 mois après la délivrance du permis de construire afférent aux surfaces construites en dépassement,
- le second tiers 6 mois après le dit permis de construire,
- le solde 18 mois après le dit permis de construire.

L'indemnité ci-dessus sera versée à la Commune.

#### **Article 6 – Indexation**

Les versements prévus aux articles 4 et 5 ci-dessus sont indexés conformément aux valeurs forfaitaires par m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, applicables pour chaque catégorie de constructions envisagées dans le calcul de la TLE. A titre d'information, ces valeurs sont indexées chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'indice du coût de la construction.

#### **Article 7 – Garantie bancaire**

Sans objet.

#### **Article 8 – Condition suspensive**

La présente convention est subordonnée à la condition suspensive de l'obtention par le constructeur d'un permis de construire dans les délais légaux.

### **Article 9 – Mutation – Transfert – Droits réels**

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, le constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'engagement de son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels de reprendre à son compte et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le constructeur déclare en outre se porter fort pour ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels.

### **Article 10 – Conditions résolutoires**

La présente convention de participation sera résolue de plein droit en cas d'acquisition par la Commune ou la SEDRE du terrain bâti objet de la présente convention à l'amiable ou par voie d'expropriation.

### **Article 11 – Dégrèvement**

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

### **Article 12 – Litiges**

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Saint-Denis.

### **Article 13 – Frais**

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention de participation sont à la charge du constructeur.

### **Article 14 – Election de domicile**

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la Commune, à l'Hôtel de Ville
- pour le constructeur, en son domicile ou siège social.

Fait le .....  
à .....  
en 3 exemplaires originaux

Pour la Commune

Pour le Constructeur