

DELIBERATION DD2022_153

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	45
Votants	61
Pouvoirs	16

Date de convocation du Conseil communautaire du
Grand Périgueux le 2 décembre 2022

LE 8 décembre 2022, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU
GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en
session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) POUR LA RÉALISATION DU PROJET DE RÉSIDENCE LA MALAYOLLE À TRÉLISSAC - SOCIÉTÉ PIERREVAL

PRESENTS :

M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, M. LACOSTE, M. MOISSAT, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, M. TALLET, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, M. RATIER, Mme TOULAT, M. PERPEROT, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYAS, M. PIERRE NADAL, Mme ESCLAFFER, M. GUILLEMOT, M. NARDOU, M. ROLLAND, M. MARC, M. CADET, M. NOYER, Mme DUPUY, M. AMELIN, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO, Mme MOULHARAT

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. COLBAC, M. COURNIL, M. DOBBELS, Mme LABAILS, M. LARENAUDIE, M. LE MAO, M. LECOMTE, Mme SALOMON, Mme TOURNIER, Mme SARLANDE, M. BARROUX, Mme COURAULT, Mme DOAT, Mme FAVARD, Mme FRANCESINI, M. GASCHARD, Mme MARCHAND, Mme DUVERNEUIL, Mme REYS, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. AUDI donne pouvoir à M. CADET
M. FOUCHIER donne pouvoir à M. LEGAY
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. SUDREAU
M. SERRE donne pouvoir à Mme MOULHARAT
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
M. CHANSARD donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GEORGIADES
M. LAGUIONIE donne pouvoir à Mme GONTHIER
M. BOURGEOIS donne pouvoir à M. BUFFIERE
M. DELCROS donne pouvoir à M. ROLLAND
M. MARSAC donne pouvoir à M. PERPEROT
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM
M. LAVITOLA donne pouvoir à M. AMELIN
Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD donne pouvoir à Mme FAURE
M. CHANTEGREIL donne pouvoir à M DENIS

MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) POUR LA RÉALISATION DU PROJET DE RÉSIDENCE LA MALAYOLLE À TRÉLISSAC

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L 332-11.

Considérant que la société PIERREVAL INGENIERIE, propriétaire des terrains, a engagé un vaste programme de construction en conformité avec le PLUi du Grand Périgueux et en concertation avec la commune de Trélissac.

Que cette opération consiste en la construction de 73 logements sociaux réalisés en VEFA (vente à l'état futur d'achèvement) pour NOALIS (bailleur social). Elle est située en zone UBc du PLUi du Grand Périgueux.

Qu'afin que cette opération puisse se réaliser, il s'avère que le réseau d'adduction d'eau potable n'est pas en capacité suffisante. Au delà des besoins propres à l'opération, lesquels sont par principe intégralement pris en charge par le porteur de projet (article L. 332-15 du code de l'urbanisme), ce renforcement capacitaire va bénéficier à d'autres usagers que ceux de l'opération, il s'agit donc d'un équipement public et non d'un équipement propre.

Que l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme a institué le dispositif de projet urbain partenarial (PUP) pour répondre à cette problématique. Le PUP a pour vocation d'organiser les modalités de financement de tout ou partie des équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions. C'est une procédure exclusivement financière et une alternative au régime classique de la fiscalité de l'urbanisme, puisqu'elle entraîne une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour une durée maximale de 10 ans.

Considérant que sa caractéristique première est d'être formalisée par une convention directement négociée et conclue entre les acteurs de l'opération d'aménagement ou de construction (promoteur, aménageur, lotisseur, ou propriétaire foncier) et les collectivités locales. Cette convention fixe toute les modalités de participation au financement des équipements publics, notamment les montants et les délais de paiement.

Que la procédure d'établissement d'une convention de PUP prévoit dans un premier temps un accord préalable par délibération de la collectivité compétente en matière d'urbanisme, donc le Grand Périgueux, sur les équipements publics à financer et les principales modalités de la convention. La même délibération peut autoriser le Président à signer la convention.

Que cette délibération fixe également le périmètre dans lequel s'applique la convention, ainsi que les conventions futures au cas où d'autres opérations ou constructions bénéficieraient des travaux prévus, et peut enfin décider que les sommes dues par l'aménageur soient directement versées au maître d'ouvrage des réseaux, sans passer par le Grand-Périgueux.

Considérant que les principales caractéristiques de la convention sont les suivantes :

Liste des équipements publics induits par l'opération de construction et coûts prévisionnels de ceux-ci :

	Coûts en € TTC
Adduction d'eau potable	155 242.50
TOTAL :	155 242.50

Que ce montant est une estimation, la convention prévoit que les travaux seront financés sur la base du coût réel des travaux, une fois le marché passé par le syndicat mixte Eau Cœur du Périgord, maître d'ouvrage.

Répartition des coûts

Considérant que par un courrier du 19 juillet 2021, le Grand Périgueux a indiqué à la société PIERREVAL INGENIERIE que la signature d'une convention de PUP était envisageable pour le financement du renforcement du réseau d'adduction d'eau potable nécessaire pour la réalisation du projet de construction de logements sociaux. La répartition proposée était la suivante :

- 46 % du coût pour PIERREVAL,
- 36 % pour le syndicat mixte Eau Cœur du Périgord,
- 18 % à la charge de la Ville de Trélissac.

Que cela correspond à une répartition en fonction du nombre de raccordements à effectuer, soit :

- 54 % du coût à la charge des collectivités car 87 logements seront raccordés ou raccordables (29 logements existants et 58 potentiels),
- 46 % à la charge du porteur de projet car 73 logements sont construits.

Que cette répartition met les sommes suivantes à la charge de chaque partenaire du projet :

	Coûts en € TTC	Clé de répartition	Répartition en € TTC		
			PIERREVAL	Ville de Trélissac	Smecp
Adduction d'eau potable	155 242,50	En fonction du nombre de foyers desservis	71 411,55	27 943,65	55 887,30
TOTAL :	155 242,50		71 411,55	27 943,65	55 887,30

Considérant que les travaux d'adduction d'eau potable sont à réaliser dès l'obtention du PC purgé de tout recours par le syndicat mixte Eau Cœur du Périgord.

Que les trois parties prenantes ont accepté ce principe de répartition des coûts :

- courrier du maire de Trélissac en date du 20 avril 2022,
- courrier du Président du SMECP en date du 29 avril 2022,
- courrier de PIERREVAL INGENIERIE en date du 11 mai 2022.

Qu'il convient de remarquer qu'une convention de PUP ne peut contenir d'engagement formel d'une collectivité autre que la collectivité signataire à verser une participation, donc la participation de la ville de Trélissac est mentionnée à titre purement informatif. Le SMECP conclura en parallèle une convention pour la participation de la ville.

Paiement de la participation et exonération de la taxe d'aménagement

Considérant qu'en exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la Société PIERREVAL INGENIERIE s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge en deux versements correspondant à :

- Un premier versement, correspondant à 70 % du montant de la convention de sa participation, le jour de dépôt de la DAT (déclaration de travaux de chantier).
- Un second versement, correspondant au solde, déduction faite du premier versement ci-dessus, du montant total réel des travaux à sa charge, le jour du dépôt de la DAT (déclaration d'achèvement des travaux).

Que la durée d'exonération de la taxe locale d'équipement est de un (1) an à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège du Grand Périgueux et à la mairie de Trélissac.

Proposition de périmètre d'application du projet urbain partenarial

Considérant qu'une proposition de périmètre de PUP est jointe en annexe de la présente délibération, il couvre uniquement la parcelle AO 56 qui constitue l'assiette de l'opération de construction.

Qu'il est proposé aux élus de valider le principe d'une convention PUP à conclure dans le cadre du projet de résidence la Malayolle porté par la société PIERREVAL INGENIERIE à Trélissac, selon les principaux éléments constitutifs de cette convention tels que détaillés ci-dessus, d'autoriser le président à signer ladite convention.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Valide la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) dans le cadre du projet de résidence d'habitation la Malayolle, porté par la société PIERREVAL INGENIERIE sur la commune de Trélissac, ayant pour objet la répartition du financement du renforcement du réseau d'adduction d'eau potable ;
- Valide les caractéristiques de cette convention (durée, répartition des coûts, périmètre, ...), telles que détaillées dans la présente délibération et la convention jointe en annexe ;
- Autorise le Président à signer ladite convention.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 21/12/2022	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 21/12/2022	Périgueux, le 21/12/2022
	Le Président, Jacques AUZOU

