





PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée **COGEDIM PROVENCE**, Société en nom collectif au capital de 100.000,00 €, dont le siège est à MARSEILLE 2ÈME ARRONDISSEMENT (13002), Immeuble Astrolabe 79 Boulevard de Dunkerque, identifiée au SIREN sous le numéro 442739413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, domiciliée aux fins des présentes en son Agence de Toulon sise 19A rue Gimelli – 83000 TOULON

Représentée par Monsieur Jérôme JOUANEL, Directeur de programmes, dûment habilité en vertu du pouvoir ci-annexé .

PREMIER INTERVENANT,

Monsieur  **GRISONI**, demeurant à ,
Né à , le ,
Célibataire / Marié
De nationalité française.

Ici présent.

DEUXIEME INTERVENANT,

La **Commune d'OLLIOULES**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du VAR, dont l'adresse est à OLLIOULES (83190), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218300903.

Représentée par .

TROISIEME INTERVENANT,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

La société COGEDIM PROVENCE, susnommée, envisage la réalisation d'une opération de construction d'un ensemble immobilier mixte (logements et 3 locaux d'activités en rez-de-chaussée) ayant fait l'objet de deux dossiers de permis de construire N° PC 083090 20 OC 065 (St Roch 1) et N° PC 083090 20 OC 078 (St Roch 2) déposés respectivement en dates des 30 octobre et 21 décembre 2020.

Le projet global s'inscrit dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme communal (OAP St-Roch).

CECI EXPOSE,

Afin de mener à bien l'opération de construction envisagée,

LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIIT :

Monsieur GRISONI, susnommé, s'engage à rétrocéder, à l'euro symbolique, à la Commune d'OLLIOULES, susnommée, une parcelle de terrain d'environ 75m², à détacher d'une parcelle de plus grande importance lui appartenant, matérialisée sous quadrillage GRIS au plan ci-annexée, et permettant la construction d'un giratoire sur l'avenue Jean Monnet.

Il est ici précisé que la parcelle restant appartenir à Monsieur GRISONI sera délimitée par une clôture qui sera édifiée par les services de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, dans le cadre du PUP. Les frais seront à la charge de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.

En contrepartie, la Société COGEDIM PROVENCE, susnommée, s'engage à rétrocéder, moyennant un euro symbolique, à Monsieur GRISONI, susnommé, une parcelle de terrain d'environ 75m² de l'emprise foncière du programme ST ROCH 1 avec l'aménagement de trois emplacements de stationnements matérialisés sous liseré ROUGE au plan ci-annexée.

La rétrocession de ladite parcelle par la société COGEDIM PROVENCE au profit de Monsieur GRISONI ne pourra intervenir qu'à l'achèvement et à l'obtention de la non-opposition de la conformité de l'opération de construction envisagée ci-dessus exposée.

Il est toutefois convenu que la réalisation des présents accords pourra avoir lieu soit au profit de la société dénommée COGEDIM PROVENCE susnommée, soit au profit de toute autre personne morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, à l'exécution de toutes les conditions du présent protocole. Il est toutefois précisé à la société COGEDIM PROVENCE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

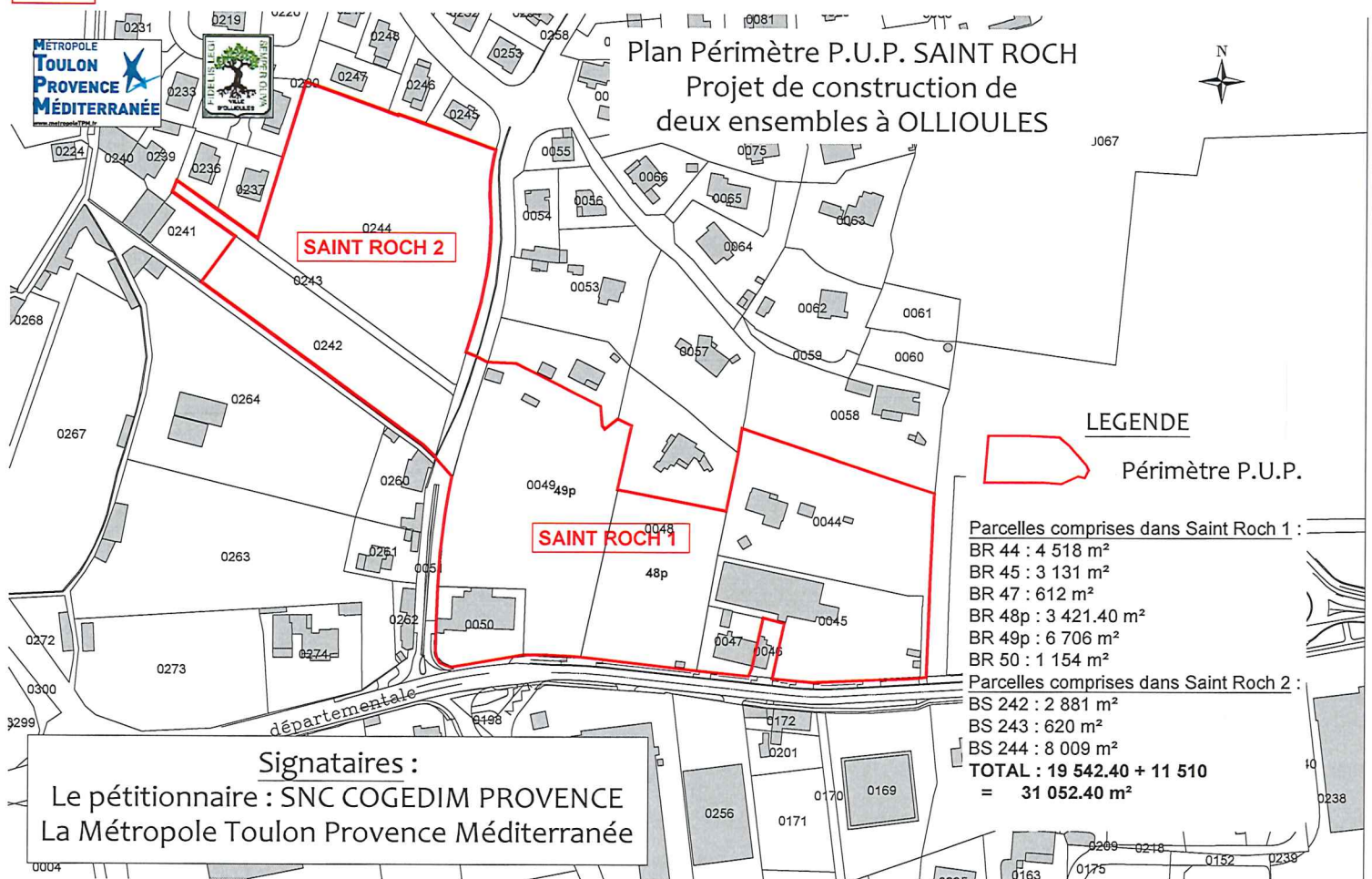
Les parties sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent protocole obligera Monsieur GRISONI, la Commune d'OLLIOULES, et la personne substituée dans tous ses termes.

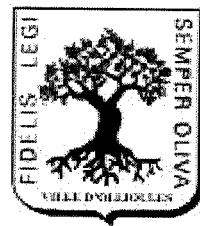
FAIT A

LE

EN TROIS EXEMPLAIRES.

ANNEXE 1





Création secteur à PUP

Site SAINT ROCH à Ollioules

Convention prise en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE

L'Opérateur XXX ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer, ayant son siège social XXX, immatriculée au RCS de XXX sous le numéro XXX représentée par XXX en sa qualité de XXX, dûment habilité

Ci-après « **l'Opérateur** »

ET

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, sise Hôtel de la Métropole, 107, Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 TOULON cedex 9, représentée par Monsieur Hubert FALCO en sa qualité de Président, dûment habilité par délibération du Conseil Métropolitain n° 20/07/4 en date du 15 juillet 2020,

Ci-après « **la Métropole** »

ET

La Commune d'Ollioules, sise Hôtel de Ville, Avenue du Général de Gaulle, CS 40 108, 83191 Ollioules cedex, représenté par Monsieur Robert BENEVENTI, en sa qualité de Maire, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal n° du 7 avril 2021,

Ci-après « **la Commune** »

Ensemble, « **les Parties** ».

Le terme « Convention » désigne la présente convention contenant projet urbain partenarial.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

PREAMBULE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Saint Roch se situe en entrée Sud de la ville d'Ollioules, à proximité de la Castellane et de la ZAC Entre les Horts. Ce secteur, classé en zone UM au PLU, est desservi par l'Avenue Jean Monnet et le Chemin de Saint Roch. Il est constitué, en partie Est, d'une prairie, de quelques commerces et habitations, et en partie Ouest, de terrains en friche. Au Nord, le tissu urbain est essentiellement pavillonnaire, alors qu'au Sud, se développe la zone d'activités de Piedardan. A l'Est, un programme de logements sociaux et d'équipement d'intérêt collectif ont été réalisés.

Une opération de constructions, composée de deux secteurs séparés par le Chemin de Saint Roch, est envisagée. Le premier secteur, Saint Roch 1, compris entre l'avenue Jean Monnet et le Chemin de Saint Roch accueillera 120 logements, dont 50 % de logements sociaux et des locaux tertiaires. Le second, Saint Roch 2, prévoit la construction de 50 logements, dont 60 % de logements sociaux, sur le tènement foncier le long du chemin de Saint Roch.

Cette opération de constructions, dénommée « SAINT ROCH », se compose des parcelles cadastrées section BR n°44, n°45, n°47, n°48p, n°49p, n°50 (Saint Roch 1), et des parcelles section BS n°242, n°243 et n°244 (Saint Roch 2).

Ces 170 logements représentent un apport de population estimé à environ 500 personnes.

L'organisation générale de ce projet de constructions nécessite la réalisation et le renforcement d'équipements publics autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

Aussi, les Parties se sont rapprochées et ont considéré que ces travaux, de réalisation et de renforcement de ces équipements publics, ne pouvaient s'envisager autrement que sous maîtrise d'ouvrage publique mais qu'ils devaient être, en tout ou partie, financés par l'Opérateur dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le fondement de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

- **Article 1 - Objet**

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme d'une durée de 10 ans à compter de son approbation.

Conformément à cette disposition, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires, par le projet poursuivi par l'Opérateur, concourant à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants, que sont :

METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

- Le réaménagement de l'intersection entre le Chemin de Saint Roch et l'Avenue Jean Monnet (RD 206) par la création d'un carrefour giratoire pour à la fois répondre aux

besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération de constructions et sécuriser la circulation. Cet équipement public sera réalisé par la Métropole par délégation de maîtrise d'ouvrage du Département du Var qui le financera à hauteur de 25 %, conformément au courrier en date du 27 janvier 2021 annexé à la présente convention. Une convention à venir entre le Département et la Métropole précisera les modalités de reversement des 25 % du montant réel du coût de l'ouvrage et donnera à la Métropole la délégation de maîtrise d'ouvrage. La création de cet équipement nécessite le détachement de 75 m² de la parcelle BR 50 au profit de la Métropole, que le constructeur doit apporter à l'appui d'un protocole d'accord qu'il devra passer avec M. Grisoni. En contrepartie, la Métropole prendra à sa charge la reconstruction à l'identique du mur de clôture,

- La participation à la construction d'un établissement d'enseignement artistique Conservatoire National à Rayonnement régional (CNR),
- Le renforcement du réseau AEP*, en DN 150, sur 250 ml du chemin Saint Roch pour assurer la bonne desserte du projet et du quartier avoisinant,
 *Une servitude d'exploitation des réseaux des eaux usées et d'alimentation en eau potable (AEP) sera mise en place, en limite Ouest de l'unité foncière, Saint Roch 2, composée des parcelles BS n° 242, 243 et 244, selon les résultats des levées réalisées par la Métropole.
- L'extension du réseau de distribution d'électricité,

COMMUNE D'OLLIOULES

- La création de places d'accueil petite enfance,
- La création d'une salle de classe,
- La participation aux équipements culturel et sportif à construire par la Commune,

tels que définis à l'article 3, ci-après.

• Article 2 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention, parcelles cadastrées section BR n°44, n°45, n°47, n°48p, n°49p, n°50 et section BS n°242, n° 243 et n°244.

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU d'Ollioules en application des articles R. 151-52-13° et R. 153-18 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de ce périmètre, il est prévu deux opérations qui feront chacune l'objet d'une convention de financement annexée aux autorisations d'urbanisme correspondant, dénommées Saint Roch 1 et Saint Roch 2.

• Article 3 – Coût prévisionnel des équipements publics induits par l'opération de construction

Le coût prévisionnel des équipements publics à réaliser et à conforter pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la présente convention, ainsi qu'aux quartiers avoisinants, est établi par la Métropole et la

Commune chacun en tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de leurs compétences.

Le coût total prévisionnel des équipements publics à réaliser, par la Métropole, est fixé à 1 653 379,94 € net de taxes.

Le coût total prévisionnel des équipements publics à réaliser, par la Commune, est fixé à 7 660 000,00 € net de taxes.

Soit le coût total prévisionnel des équipements publics à réaliser s'élève à 9 313 379,94 € nets de taxes et se ventile comme suit :

Nature travaux	Montant total en € HT
Création d'un carrefour giratoire se raccordant sur la RD 206 (y compris reconstruction à l'identique du mur de clôture et foncier)	390 000.00 €
Renforcement du réseau AEP en DN 150 sur 250 ml du chemin Saint Roch,	110 205.00 €
Extension du réseau de distribution d'électricité (suivant estimations établies par ENEDIS)	17 374.94 €
Construction d'un établissement d'enseignement artistique Conservatoire National à Rayonnement régional (CNR)	1 135 800.00 €
TOTAL I pour la Métropole	1 653 379.94 €
La création de places d'accueil petite enfance	100 000,00 €
Création d'une salle de classe	160 000,00 €
Construction d'une médiathèque	3 400 000,00 €
Construction d'un nouvel équipement sportif	4 000 000,00 €
TOTAL II pour la Commune	7 660 000,00 €
TOTAL I + II	9 313 379,94 €

Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre et d'aléas.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement 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.

• Article 4 – Montant de la participation financière due par l'opération

1- L'Opérateur s'engage à verser à la Métropole et à la Commune, la fraction du coût nécessaire (Cf. Annexe 3 : tableau de synthèse de répartition financière) fixée à :

Métropole Toulon Provence Méditerranée :

- 50 % du montant HT du coût total des prestations pour le réaménagement de l'intersection entre le Chemin de Saint Roch et l'Avenue Jean Monnet (RD 206) par la création d'un carrefour giratoire ;
- 50 % du montant HT du coût total des prestations pour le renforcement du réseau AEP en DN 150, sur 250 ml du chemin Saint Roch, pour assurer la bonne desserte du projet et du quartier ;

- 90 % du montant HT du coût total pour l'extension du réseau de distribution d'électricité ;
- 0,40% du montant HT du coût total de la construction du Conservatoire National à Rayonnement régional réalisé en centre-ville ;

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de l'Opérateur, à verser à la Métropole, s'élève à 270 283,15 € nets de taxes (Deux cent soixante-dix mille deux cent quatre-vingt-trois euros et quinze centimes nets de taxes).

Les parties conviennent que le montant de la participation mentionnée ci-dessus pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5 % du montant de la participation. Au-delà ou en deçà de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné à l'article 10.

La Commune d'Ollioules :

- 20% du montant HT du coût total de la création de places d'accueil petite enfance,
- 50% du montant HT du coût total de la création d'une salle de classe primaire,
- 0,40% du montant HT du coût total de la construction d'une médiathèque à construire en centre-ville,
- 0,40% du montant HT du coût total de la construction de l'équipement sportif à construire sur le site de la Castellane.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de l'Opérateur, à verser à la Commune, s'élève à 129 600,00 € nets de taxes (Cent vingt-neuf mille six cent euros nets de taxes).

Ces participations se répartissent par zone (Saint Roch 1 et Saint Roch 2) selon l'annexe 3 joint à la présente convention.

• Article 5 – Modalités de paiement de la participation financière

1 - En exécution d'un titre de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En deux (2) versements :

- Le premier versement de 50 % interviendra lorsque le permis de construire de l'opération sera devenu définitif et/ou Déclaration Réglementaire d'ouverture de chantier par l'Opérateur,
- Le deuxième versement de 50 % interviendra 18 mois après que le permis de construire de l'opération sera devenu définitif et/ou Déclaration Réglementaire d'ouverture de chantier par l'Opérateur,

L'éventuel réajustement financier serait versé au décompte général et définitif.

2- En exécution d'un titre de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à la Commune d'Ollioules la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En deux (2) versements :

- Le premier versement de 50 % interviendra lorsque le permis de construire de l'opération sera devenu définitif et/ou Déclaration Réglementaire d'ouverture de chantier par l'Opérateur,
- Le deuxième versement de 50 % interviendra 18 mois après que le permis de construire de l'opération sera devenu définitif et/ou Déclaration Réglementaire d'ouverture de chantier par l'Opérateur,

• **Article 6 – Restitution de la participation financière**

Si les équipements publics définis à l'Article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à l'Opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

• **Article 7 – Délai de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel**

La Métropole s'engage à démarrer les travaux de réalisation des équipements publics prévus à l'article 1, dans les vingt (20) mois au plus tard suivant la date de la Déclaration d'Ouverture de Chantier de l'Opérateur (DOC) ; il est à noter que les travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité sont déclenchés par le pétitionnaire lorsque celui-ci fait sa demande de raccordement auprès d'ENEDIS.

Les parties sont convenues de se revoir dans les six (6) mois (permis de construire devenu définitif) suivant la date de signature des présentes afin de convenir du calendrier de réalisation échelonné des différents travaux d'équipements visés à l'article 1 et de leurs dates d'achèvements respectifs.

La Commune engagera les travaux, objet de la convention, dans un délai de trois ans, à compter de la signature de la présente convention de Projet Urbain Partenarial.

• **Article 8 - Abandon de l'opération de construction**

Dans le cas d'un abandon de cette opération de construction, il est défini ce qui suit :

- L'Opérateur pourra demander décharge de la participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois,

- Les équipements publics déjà réalisés ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au projet urbain partenarial ;
- Pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de l'Opérateur déjà payé ne peut être réclamé. De plus l'Opérateur devra s'acquitter de sa participation permettant aux différents maîtres d'ouvrage de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Dans le cas où les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 1, n'ont pas été réalisés dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'Opérateur.

Cette disposition ne s'applique pas si l'Opérateur n'a pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 5, dans les délais prévus à l'article 5.

- **Article 9 – Exonération de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 6 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole compétente et en mairie d'Ollioules.

- **Article 10 - Avenant**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

S'ils concernent la Métropole, ces avenants devront être signés par le Président dûment autorisé par le Conseil de la Métropole et par l'Opérateur.

S'ils concernent la Ville d'Ollioules, ces avenants devront être signés par le Maire d'Ollioules dûment autorisé par son Conseil et par l'Opérateur.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par l'Opérateur.

Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées sans conclusion d'avenants.

- **Article 11 – Litige**

Tout différent 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 auprès du tribunal administratif, de Toulon, compétent.

- **Article 12 – Affichage et caractère exécutoire**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Métropole compétente et en mairie d'Ollioules.

Fait à XXX, le XXX.

En XX exemplaires originaux.

Pour l'Opérateur XXX Le représentant XXX	Pour la Métropole XXX Le Président XXX	Pour la Commune XXX Le Maire XXX
---------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------

ANNEXE 3

Tableau de synthèse de répartition financière
 PUP SAINT ROCH - OLLIOULES

Equipements à réaliser sous maîtrise d'ouvrage Métropole Toulon Provence Méditerranée

Nature travaux	Montant total en € HT	Part SNC COGEDIM PROVENCE						Part TPM		Part DEPARTEMENT VAR	
		%	Montant € HT	ST ROCH 1		ST ROCH 2		%	montant € HT	%	montant € HT
				%	montant € HT	%	montant € HT				
Création d'un carrefour giratoire se raccordant sur la RD 206	390 000,00 €	50,00%	195 000,00 €	73,00%	142 350,00 €	27,00%	52 650,00 €	25,00%	97 500,00 €	25,00%	97 500,00 €
Construction de Conservatoire d'enseignement artistique	1 135 800,00 €	0,40%	4 543,20 €	73,00%	3 316,54 €	27,00%	1 226,66 €	99,60%	1 131 256,80 €	/	/
Renforcement du réseau AEP en DN 150 sur 250 ml du chemin Saint Roch	110 205,00 €	50,00%	55 102,50 €	73,00%	40 224,83 €	27,00%	14 877,68 €	50,00%	55 102,50 €	/	/
Extension du réseau de distribution d'électricité	17 374,94 €	90,00%	15 637,45 €	90,00%	6 938,12 €	90,00%	8 699,33 €	10,00%	1 737,49 €	/	/
TOTAL I	1 653 379,94 €		270 283,15 €		192 829,48 €		77 453,67 €		1 285 596,79 €		97 500,00 €

Equipements à réaliser sous maîtrise d'ouvrage Commune d'Ollioules

Nature travaux	Montant total en € HT	Part SNC COGEDIM PROVENCE						Part ville	
		%	Montant € HT	ST ROCH 1		ST ROCH 2			
				%	montant € HT	%	montant € HT	%	montant € HT
Création de places d'accueil petite enfance	100 000,00 €	20,00%	20 000,00 €	73,00%	14 600,00 €	27,00%	5 400,00 €	80,00%	80 000,00 €
Création d'une salle de classe	160 000,00 €	50,00%	80 000,00 €	73,00%	58 400,00 €	27,00%	21 600,00 €	50,00%	80 000,00 €
Construction d'une médiathèque	3 400 000,00 €	0,40%	13 600,00 €	73,00%	9 928,00 €	27,00%	3 672,00 €	99,60%	3 386 400,00 €
Construction d'un nouvel équipement sportif	4 000 000,00 €	0,40%	16 000,00 €	73,00%	11 680,00 €	27,00%	4 320,00 €	99,60%	3 984 000,00 €
TOTAL II	7 660 000,00 €		129 600,00 €		94 608,00 €		34 992,00 €		7 530 400,00 €
TOTAL I + II	9 313 379,94 €		399 883,15 €		287 437,48 €		112 445,67 €		8 815 996,79 €
									97 500,00 €