

APPROBATION DE LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DES « PORTES DE L'OCEAN – ILOT 1 »

Le présent rapport a pour objet d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) des « Portes de l'Océan – Ilot 1 ».

Pour rappel, le Conseil municipal a approuvé, lors de la séance du 13 avril 2021, l'instauration d'une zone de PUP sur le périmètre des « Portes de l'Océan », permettant la participation des constructeurs au coût des équipements publics, qui seront réalisés par la Ville pour les besoins des futures opérations.

Outre son périmètre, la délibération du 13 avril 2021 fixe les principales caractéristiques du PUP : durée, coût prévisionnel des équipements publics réalisés par la Ville, mode de répartition du coût entre les opérations, calcul du montant de la participation, etc. Elle valide également la convention-type qui devra être signée par les constructeurs de chacun des îlots composant le périmètre.

En 2018, le groupement ICV / OPALE-ALSEI / SEMADER a été retenu à l'issue d'un appel à projet pour réaliser l'îlot 1 des « Portes de l'Océan ». Leur programme consiste en un immeuble de bureaux d'environ 9 700 m², comprenant aussi un hôtel, des locaux d'activités en rez-de-chaussée et un restaurant panoramique au dernier étage, avec vue sur la darse du port Ouest.

Le groupement a signé un compromis de vente avec la Ville en août 2019 pour l'acquisition du terrain et a déposé une demande de permis de construire en décembre 2020. Un avenant au compromis de vente a été approuvé lors du Conseil municipal du 13 avril 2021, pour acter la prorogation des délais du compromis et le changement de bénéficiaire, puisque le précédent groupement a été remplacé par la société LES PORTES DE L'OCEAN (détenue en majorité par le groupe OPALE-ALSEI).

Conformément à la délibération du 13 avril 2021, un projet de convention de PUP annexée au présent rapport a été arrêté avec la société LES PORTES DE L'OCEAN

Le constructeur s'engage ainsi à verser la somme de 1 064 160 euros au titre de sa participation aux coûts des équipements publics. En contrepartie, la Commune s'engage à réaliser les travaux d'aménagement rendus nécessaires par son opération dans les délais compatibles avec la livraison du programme de l'îlot 1, selon un planning prévisionnel convenu entre les parties et joint en annexe. Le contrat précise également les modalités de versement de la participation et les garanties réciproques auxquelles s'engagent les parties.

Ceci étant exposé, il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) des « Portes de l'Océan - Ilot 1 » jointe en annexe,
- d'autoriser le Maire ou tout adjoint habilité à signer tous les actes correspondants.

**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
PORTES DE L'OCEAN – ILOT 1
Article L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme**

Entre:

La Société LES PORTES DE L'OCEAN

Société par actions simplifiée, au capital de 5 000€, dont le siège social est situé 40, rue Louis Bréguet-97420 LE PORT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saint-Denis-de-la-Réunion, sous le n°891134587.

Représentée par Monsieur Jacques TANGUY, domicilié pour ses fonctions à LE PORT (Réunion) 40 rue Louis Bréguet, Immeuble Kerveguen, représentant de la société SHIFT, société à responsabilité limitée identifiée sous le numéro SIREN 477 780 266 et immatriculée au RCS de SAINT DENIS (Réunion), elle-même Présidente de GROUPE OPALE ALSEI, société par actions simplifiée identifiée sous le numéro SIREN 520 658 691 et immatriculée au RCS de SAINT DENIS (Réunion),

La société GROUPE OPALE ALSEI, agissant elle-même en qualité de Présidente de ladite société LES PORTES DE L'OCEAN et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts constitutifs dont une copie est demeurée ci-annexée (annexe n°X).

Ci-après dénommée « **le Constructeur** »

Et

La Commune de **LEPORT**, sise dans le département de la Réunion,
Domiciliée 9 rue Renaudière de Vaux - BP 62004 - 97821 Le Port Cedex

Représentée par son Maire en exercice, Monsieur Olivier HOARAU, dûment habilité à cet effet par la délibération du conseil municipal du 2 juin 2020, reçue en Préfecture le 5 juin 2020, dont une copie conforme et exécutoire est ci-annexée (annexe n°X)

Ci-après dénommée « **la Ville** »

Lesquels, préalablement à leur convention, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

APPEL A PROJET « PORTES DE L'OCEAN »

L'opération « Portes de l'Océan » constitue l'aboutissement de la réouverture de la ville sur son port, réouverture organisée autour de la darse de plaisance et des infrastructures de Port Ouest. Elle propose de réaliser le renouvellement de ce secteur en créant un véritable « waterfront » urbain, à travers des programmes immobiliers composés de logements intermédiaires et en accession libre, d'activités commerciales, de structures hôtelières, de loisirs, de bureaux et services, de parkings mutualisés.

Le périmètre de l'opération d'une superficie d'1,7 ha se décompose en 5 îlots cessibles maîtrisés par la Commune, et de leurs voiries de desserte (rue Amiral Bosse et Evariste de Parry).

En mars 2018, la ville a organisé un appel à projets pour la réalisation d'un programme immobilier sur le 1er îlot, s'inscrivant dans les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée dans le PLU révisé, qui porte une ambition forte sur le volet Haute Qualité Environnementale de la construction (bâtiments devant être certifiés).

Les autres îlots de l'opération seront réalisés successivement à la suite de cet « îlot démonstrateur », dans une temporalité qui s'articule autour du planning de réalisation des aménagements des espaces publics.

ZONE DE PUP « PORTES DE L'OCEAN »

(ARTICLE L 332-11-3 II DU CODE DE L'URBANISME)

Aux termes d'une délibération du Conseil Municipal de la Ville de LE PORT, en date du xxxx, il a été décidé d'établir une « zone de PUP » telle que le prévoit l'article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi ALUR, ci-après littéralement reproduit :

Article L 332-11-3 II du Code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 1 et 17)

(...)

II.- Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction

participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. [...]

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L. 332-11-3 II et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la Ville de LE PORT a délimité un périmètre de PUP-ALUR figurant sur le plan demeuré ci-annexé et une convention type qui ont été approuvés par la délibération du Conseil Municipal du xxx.

A l'intérieur de ce périmètre, le financement d'un même programme d'équipements publics sera réparti par le biais de plusieurs conventions de PUP, concomitantes ou successives à proportion de l'usage qui en sera fait.

La convention de PUP qui s'impose aux opérateurs précise le périmètre PUP, le programme des équipements publics à réaliser ou réalisés par les personnes publiques, le lien de nécessité de proportionnalité entre les équipements publics et les besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier, les modalités de prise en charge financière par les constructeurs, le mode de répartition entre les différentes opérations de construction successives.

Sur cette base, chaque convention individualisée par projet précise en complément le montant de la participation à la charge de l'opérateur et les dispositions de la convention-type en tant que de besoin ; elle sera signée par chacun des opérateurs inclus dans le périmètre du PUP.

Cette zone de PUP a été définie de la manière suivante :

1°) Durée :

La zone PUP est établie pour la durée de 15 ans.

2°) Périmètre :

La Zone PUP englobe tous les terrains des Ilots 1, 1 bis à 5 a minima, leurs contours et interstices, telle qu'elle figure sous teinte rouge sur le plan ci-annexé (Annexe X),

Contenance de la totalité du périmètre : XX a XX ca.

Désignation des emprises publiques (interstices, voiries etc.) :

Les sections de voiries intégrées dans le périmètre du PUP-ALUR sont les suivantes, comme représentées sur le plan joint en annexe (Annexe X) :

- Rue Evariste de Parny, entre la rue Renaudière de Vaux et la rue Ambroise Croizat
- Rue Ambroise Croizat entre la rue Evariste de Parny et la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue de Marseille entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Duplex entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Roland Garros entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue Leconte de Lisle entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse
- Prolongement de la rue François de Mahy entre la rue Evariste de Parny jusqu'à la rue Amiral Bosse

CECI EXPOSE, il est passé à la convention du **Projet Urbain Partenarial Ilot 1** pour le financement de l'aménagement des équipements publics de la zone.

IDENTIFICATION DE L'ILOT 1

DESIGNATION

Sur la Commune de LE PORT (Réunion), entre les rues Amiral Bosse et Evariste de Parny,

Les parcelles de terrain figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

- **Section AD numéro 96**, lieudit « 510 rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 00 a 27 ca
- **Section AD numéro 97**, lieudit « 510 rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 00 a 14 ca
- **Section AE numéro 42**, lieudit « 2B rue Evariste de Parny », d'une contenance cadastrale de 04 A 04 ca
- **Section AE numéro 43**, lieudit « 2 rue Evariste de Parny », d'une contenance cadastrale de 02 a 42 ca
- **Section AE numéro 44**, lieudit « 9041 rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 03 a 87 ca
- **Section AE numéro 47**, lieudit « 9001 rue Evariste de Parny », d'une contenance cadastrale de 04 a 21 ca
- **Section AE numéro 48**, lieudit « 9002 rue Evariste de Parny », d'une contenance cadastrale de 01 a 42 ca
- **Section AE numéro 760**, lieudit « 9061 rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 09 a 22 ca
- **Section AE numéro 761**, lieudit « 2 rue Evariste de Parny », d'une contenance cadastrale de 07 a 71 ca
- **Section AE numéro 781**, lieudit « 9021 rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 03 a 88 ca
- **Section AE numéro 784**, lieudit « 9005 rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 01 a 20 ca
- **Section AE numéro 786**, lieudit « 9003 rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 00 a 13 ca
- **Section AE numéro 788**, lieudit « 9002B rue Evariste de Parny », d'une contenance cadastrale de 00 a 91 ca
- **Section AE numéro 789**, lieudit « Rue Amiral Bosse », d'une contenance cadastrale de 02 a 53 ca.

Total de la contenance : 41 a 45 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé (Annexe X).

Il est précisé que les conditions du PUP et notamment les délais d'aménagement par la Ville des contours et interstices autour et entre les ilots concernés devront être garantis à la Société LES PORTES DE L'OCEAN et devront être compatibles avec le planning d'exécution de la construction par cette dernière.

Il est stipulé qu'en cas de retard dans l'aménagement des équipements publics, les délais de construction seront nécessairement prolongés d'autant.

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4, la présente convention est conclue entre les parties sus-dénommées.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention de projet urbain partenarial pour objet de préciser la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de LE PORT (Réunion) est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement et de construction dénommée LES PORTES DE L'OCEAN – ILOT 1 ci-avant.

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan cadastral du PUP Ilot 1 Portes de l'Océan joint en annexe à la présente convention.

Le périmètre est institué pour une durée de 15 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention.

ARTICLE 2 – PROGRAMME ET COUT PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS FINANCES ET COUT TOTAL DES EQUIPEMENTS AFFECTES AU PUP

La Commune de LE PORT s'engage à réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaires par les projets de construction du périmètre de PUP, dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Postes de dépenses	Montant € HT
Travaux préparatoires	846 964,80
Voirie	1 315 525,00
EP (Eaux pluviales)	1 038 132,00
EU (Eaux usées)	1 088 352,60
AEP (Adduction Eau Potable)	174 989,00
EDF (HTA) (Haute Tension)	267 820,00
EDF (BT) (Basse Tension)	97 067,50
Eclairage	266 897,00
Télécom	322 853,50
Espaces Verts/Arrosage	440 484,00
Etudes et autres frais divers	1 523 362,20
MONTANT TOTAL € HT	7 382 447,60

Pour rappel, le coût prévisionnel total des équipements publics utiles à l'opération doit prendre en compte les frais d'études, d'assurance, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, d'éventuelle maîtrise foncière, ainsi que les frais d'engagements financiers.

Le coût total prévisionnel des équipements publics est estimé à Sept millions trois cent quatre-vingt-deux mille quatre cent quarante-sept euros et soixante centimes Hors taxe (7 382 447,60 Euros Hors taxe).

Les équipements publics qui seront réalisés bénéficieront aux futurs habitants et usagers des projets immobiliers à venir sur le site des Portes de l'Océan ainsi que par voie de conséquence aux habitants de la commune (notamment ceux du centre-ville).

Au regard de cette situation, et dans le cadre de la présente convention, les constructeurs impactés par le PUP participeront à proportion des niveaux d'affectation définis en fonction de la nature des ouvrages relevant du périmètre de PUP tels que précisés dans la délibération du xxx.

Selon ce principe, le coût total des ouvrages affectés aux constructions relevant du PUP s'élève à 3 596 840 € HT (cf. tableau du programme des équipements publics affectés à l'opération Portes de l'Océan joint en annexe X).

ARTICLE 3 - MODALITES ET DELAIS DE REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Le Port s'engage à réaliser les travaux d'aménagement rendus nécessaires par le programme de l'Ilot 1 dans les délais compatibles avec la livraison de l'opération. Elle s'engage à démarrer les travaux de réseaux primaires dans les 6 mois qui suivent l'achèvement du plancher haut du parking, et à achever les travaux de parachèvement des voiries dans les trois mois de l'achèvement de la construction par le promoteur (soit au dépôt de la DAACT), selon le planning prévisionnel joint en annexe (Annexe X).

Le terme de réalisation des équipements publics s'entend du premier de ces événements : la réception des ouvrages (par Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux) ou de leur mise en service.

ARTICLE 4 - CALENDRIER OPERATIONNEL

Le calendrier opérationnel engageant les parties sur la réalisation des travaux (réalisation des équipements publics par la Ville et livraison de l'opération Ilot 1 pour la société LES PORTES DE L'OCEAN) est proposé en annexe X.

ARTICLE 5 - MONTANT ET FORME DE LA PARTICIPATION A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE ILOT 1 :

Conformément aux modalités de répartition du coût des équipements publics arrêtées dans la délibération du xxx et reprise dans l'exposé préalable ci-dessus, le Constructeur s'engage à verser à la Ville la somme correspondant à la surface de plancher du permis de construire délivré pour la réalisation du projet multiplié les montants suivants, en fonction la catégorie de construction (participation par m² de surface de plancher) :

Catégorie	Montant € de la participation au m² de SDP
Logements/hébergement	80 €
Activités tertiaires	120 €
Commerces	150 €
Equipements tourisme/loisirs/plaisance	120 €
Equipements publics	0 €

Le montant de la participation mis à la charge du Constructeur construction lors de l'obtention du permis de construire en application de l'évolution INSEE du Coût de la Construction – ICC (dernière valeur de l'indice à la date de signature des présentes) selon la formule ci-après établie :

$P = P_0$ (ICC/ICCo) dans laquelle :

P = Montant de la participation après révision

P_0 = Montant initial de la participation

ICC = Valeur du dernier indice publié à la date d'obtention du permis de construire la plus récente à la date effective de paiement de la participation

ICCo = Dernière valeur de l'indice connue à la date de signature de la convention de PUP.

Montant :

Le montant de la participation totale à la charge de la Société LES PORTES DE L'OCEAN est calculé sur la base du programme de construction suivant, tel que présenté dans le dossier de PC déposé en mairie et déclaré complet en date du 4 février 2021, comprenant :

- 2 634 m² de surface de plancher taxable destinés à des logements /hébergement
- 7 112 m² de surface de plancher taxable destinés à des activités tertiaires et des bureaux

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société LES PORTES DE L'OCEAN s'élève à la somme de :

Un million soixante-quatre mille cent soixante Euros (1 064 160 euros) maximum,

Il est rappelé que la Participation est hors champ d'application de la TVA.

En cas de permis modificatif changeant les montants de participation exigibles, ou de modifications structurelles touchant aux composantes programmatiques de l'opération, à la définition ou au coût des équipements publics ou encore aux caractéristiques du marché, des avenants au cadre défini dans la présente délibération pourront être négociés entre la commune et les différents opérateurs.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, le Constructeur s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En plusieurs versements correspondant à deux fractions égales :

- le premier versement de 50 % interviendra à réception, à l'ordre de service du démarrage des travaux de construction du Constructeur.

Le Constructeur s'engage à transmettre par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR) à la Ville l'ordre de service de démarrage des travaux de la construction dès lors que celui-ci est notifié.

- le second versement de 50 % interviendra, au dépôt de la DAACT l'ilot 1.

Passées les dates d'échéances, les sommes dues au titre de la présente convention de PUP, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de deux points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à la Ville, laquelle conserve la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

ARTICLE 7 - PERIODE D'EXONERATION DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 10 ans (durée de maximale permise à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie).

ARTICLE 8 - DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Commune et de l'exécution des formalités de publication.

La convention entre en vigueur pour une durée de 15 ans.

ARTICLE 9-ENGAGEMENT COMMUN DES PARTIES

Les parties veilleront à se tenir mutuellement informées, dans les meilleurs délais, de tout élément pouvant avoir une incidence sur l'exécution de la présente convention.

Il est institué un « Comité de coordination des maîtrises d'ouvrage et des travaux », composé d'au moins X représentant(s) de la Ville de LE PORT, et X représentant(s) de la Société LES PORTES DE L'OCEAN.

Ce Comité aura pour mission, notamment :

- d'assurer l'information réciproque des parties sur toute question utile intéressant l'opération,
- d'associer les services de la Ville de LE PORT à l'avancement du projet,
- de coordonner et d'actualiser les plannings respectifs de la Ville et de la Société LES PORTES DE L'OCEAN,
- de faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les parties.

Les parties pourront librement choisir leurs représentants au Comité et s'y adjoindre toutes personnes extérieures dont elles considèrent la présence nécessaire.

Le Comité se réunira autant de fois que nécessaire et à minima une fois par an.

ARTICLE 10 - TRANSFERT DU PERMIS – MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné serait pour tout ou partie vendu, ou qu'il ferait l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention de PUP seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droit réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participations auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec 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 ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 11 - PENALITES EN CAS DE RETARD DANS LA REALISATION DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Si l'une des parties ne respecte pas ses engagements dans le calendrier opérationnel établi ci-dessus à l'**ARTICLE 4**, elle sera redevable de pénalités fixées à **1/1 000ème** du montant total de la participation de l'ilot 1 par jour ouvré de retard plafonnées à **10%** du montant total de la participation de l'ilot 1, sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension de délai, telles que convenues ci-après.

De convention expresse entre les Parties, le délai d'achèvement des travaux de Construction par l'opérateur, et le délai d'achèvement des travaux d'aménagement et de parachèvement par la Ville, convenus aux termes du calendrier opérationnel visé à l'**ARTICLE 4**, pourra être prolongé, à savoir :

- En cas de non règlement des sommes dues.
- Des jours d'intempéries,
- Des jours de retard consécutifs à une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment, y compris la grève particulière aux industries du transport gênant l'approvisionnement du chantier, confinement et crise sanitaire
- Des jours de retard consécutifs à des troubles résultant d'hostilités révolutions ou cataclysmes,
- Des jours de retard imputables aux concessionnaires des services publics et réseaux,
- En cas d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux de construction de l'Ensemble Immobilier,
- En cas de fait imputable à la Ville ou d'un tiers.
- En cas de défaillance d'entreprises,
- Du fait du CSPS pour manquement à la sécurité du chantier
- En cas de découverte d'ouvrage et réseaux enterrés
- En cas de découverte de pollution autres que celles déjà connues et d'aléas liés à la nature du sol.

Le tout à condition que ces événements soient intervenus après le démarrage des travaux et aient effectivement entraîné un retard dans la progression des travaux.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'Achèvement l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, et les pénalités ne seront pas exigibles.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'Achèvement d'une durée supérieure à 30 jours consécutifs, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, majoré d'un mois afin de tenir compte de ces conséquences sur l'organisation du chantier.

S'il se produit un cas de force majeure ou un motif légitime tel que défini ci-avant, la Partie concernée sera tenu d'en informer son co-contractant par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum de **trente (30)** jours calendaires à compter de la survenance de l'évènement à défaut de quoi la date d'Achèvement ne sera pas reportée. Cette lettre devra indiquer la nature exacte de la cause de la prorogation, la date de la survenance et sa durée et être accompagnée d'une attestation du maître d'œuvre constatant que l'évènement interrompt effectivement l'avancement des travaux.

Si les équipements publics définis ci-dessus 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 la Société LES PORTES DE L'OCEAN, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

En cas d'abandon de tout ou partie de l'opération après la date du démarrage des travaux fixée par la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC), le Constructeur paiera les montants de la participation pour les travaux qui auront été engagés par la Collectivité, à la date de cet abandon, dans la limite du montant maximum de la participation stipulée dans la Convention.

ARTICLE 12 - NON-REALISATION DU PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS PAR COMMUNE DU PORT

Si les équipements publics considérés ne pouvaient être réalisés du fait de la force majeure, la présente convention de PUP serait alors caduque.

Les participations qui auraient été levées auprès du Constructeur seraient restituées et aucune indemnité ne pourrait être réclamée à la Commune du PORT.

L'opération de construction reviendrait dans le régime de la fiscalité de l'urbanisme de droit commun.

La Commune du Port ferait alors son affaire des questions de sécurité à régler selon les normes en vigueur en l'absence des équipements non réalisés.

ARTICLE 13 - NON-REALISATION DU PROJET DE CONSTRU

En cas de non-réalisation de tout ou partie de son programme par le Constructeur pour une cause lui étant imputable, telle qu'un abandon du projet ou d'une non-conformité de celui-ci aux engagements pris par la présente, la quote-part de la participation exigible sera définitivement acquise à la Commune du PORT, si la participation a été versée, et directement exigible si elle n'a pas encore été versée, dans la mesure où les travaux d'équipements seront engagés.

Dans ce cadre, la Commune du Port se réserve le droit de constater au fur et à mesure de la réalisation du projet de construction, le bon respect des engagements de l'opérateur. A défaut elle pourra se défaire de ses propres engagements sans recours pour ce dernier à une quelconque indemnité.

Si le Constructeur renonce à réaliser son projet avant le versement de toute participation à la Commune du Port, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre, sauf le cas échéant le remboursement des frais d'études diligentées par la Commune du Port pour la réalisation des équipements publics énumérés aux présentes, sur présentation des justificatifs.

Toutefois, dans l'hypothèse où le Constructeur ne serait pas en mesure de réaliser tout ou partie de son programme de construction pour des raisons qui ne lui sont pas imputables, telles que le refus, l'annulation ou le retrait des autorisations d'urbanisme, la quote-part de la participation déjà versée devrait être restituée au Constructeur dans le délai de LES PORTES DE L'OCEAN. Si les sommes n'avaient pas été versées à la survenance de cet événement, elles ne seraient plus exigibles.

ARTICLE 14 - LITIGES

En cas de litige entre les parties relatif à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention de PUP, qui ne pourrait être résolu à l'amiable, les parties s'engagent à tenter de résoudre leur différend par la médiation.

En cas d'échec de la médiation, seuls les tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion seront compétents.

Toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Ville dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

ARTICLE 15 - MODALITES D'ETABLISSEMENT D'AVENANTS EVENTUELS

Toutes modifications éventuelles de la présente convention de Projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Pour la Ville, à l'Hôtel de Ville

Pour le Constructeur, à son siège social.

ARTICLE 17 - ANNEXES

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe n°X : Délégation de pouvoir donnée au représentant du Constructeur
- Annexe n°X : Délégation de pouvoir donnée au Maire
- Annexe n°X : Plan délimitant le périmètre de la zone de PUP« Portes de l'Océan »
- Annexe n°X : Plan cadastral délimitant le périmètre de PUP de l'îlot X Portes de l'Océan
- Annexe n°X : Programme des équipements publics affectés à l'opération
- Annexe n°X : Planning prévisionnel de réalisation des équipements publics et de

l'opération de l'îlot 1.

Fait à

Sur pages

Le

En TROIS exemplaires ORIGINAUX

Le Constructeur

La Ville