

Convention Articles L. 342.1 et suiv. du Code du Tourisme

Construction de ++++++++

+++++++

Les Coches dessus

Les Coches

Commune déléguée de BELLENTRE

73210 LA PLAGNE TARENTEISE

« Nom du projet »

Entre

La Commune de LA PLAGNE TARENTEISE (73210)

Représentée par son Maire, Monsieur Jean-Luc BOCH dûment habilité pour intervenir aux présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du ++++++ transmise en Préfecture le ++++ dont les recours sont à ce jour expirés.

ci-dénommée « la Commune » ou « le vendeur » ou « la collectivité»,

Et

La société ++++++++

+++++++

ci-dénommée «
l'opérateur » ou « l'acquéreur »,

PREAMBULE

Dans le cadre de l'aménagement et du développement de la station de La Plagne, la commune de LA PLAGNE TARENTOISE (73210) souhaite la création :

- d'un hôtel au minimum trois étoiles ???
- d'une résidence de tourisme classées au minimum trois étoiles ???
- du club ...

Le tout ainsi qu'il sera développé ci-après.

La société ++++++++ a saisi l'opportunité d'achat du terrain sis Commune de La Plagne Tarentaise, Les Coches Dessus cadastré **préfixe 038 section AB numéro 144p et 145p** pour y réaliser le programme immobilier décrit ci-après conformément au souhait de la Commune.

La commune est favorable à ce nouveau projet d'ensemble dans la mesure où il permettra de contrebalancer la perte de lits marchands en développant de manière significative l'hébergement marchand +++++++

+++++

La réalisation par l'opérateur du projet ci-dessus décrit, totalisant +++++++ m² de surface de plancher a le caractère d'opérations d'aménagement touristique et relève des dispositions des articles L 342-1 et suivants du code du tourisme.

La Commune précise que la présente convention transcrit la volonté communale de rechercher des opérations visant à créer et développer des lits banalisés exploités sur des durées maximales et de répondre ainsi aux carences constatées pour de tels produits dans l'urbanisation actuelle de la station.

Il a, en conséquence, été arrêté et convenu ce qui suit :

TITRE 1- CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET

CET OBJET DOIT ETRE DETAILLE DE MANIERE TRES PRECISE

L'opérateur s'engage à réaliser sur le **terrain cadastré préfixe 038 numéros 144p et 145p** une opération immobilière qui consiste en la construction et l'exploitation :

- d'un hôtel +++++ classé au minimum **trois étoiles**

- d'un programme immobilier collectif, à vocation touristique sous le statut juridique d'une résidence de tourisme classée au minimum **trois étoiles** ????

- **Des logements pour le personnel permanent ou saisonnier**

- **Des services hôteliers sont-ils prévus (Si oui lesquels ???)**

Conformément aux dispositions des articles L 342.1 et suivants du code du tourisme, la présente convention a pour objet de fixer les conditions de réalisation et d'exploitation, par l'opérateur ou tout substitué, de son projet sur la Commune de La Plagne Tarentaise (Savoie).

Il est expressément convenu entre les parties que la présente convention sera annexée au compromis de vente en date de ce jour portant sur le **terrain cadastré préfixe 038 section AB numéros 144p et 145p** objet de la présente convention.

Les obligations respectives des parties issues de la présente convention seront publiées **au service de la publicité foncière aux frais de l'acquéreur.**

ARTICLE 2 - DUREE DE LA CONVENTION

2.1.

La présente convention prend effet à compter de la date d'ouverture au public définie ci-dessous.

Elle prendra fin au terme d'une durée de vingt années à compter de la date d'ouverture au public de l'opération.

Pendant toute sa durée, la présente convention s'imposera à tous les ayants droits et ayants cause de l'opérateur.

2.2.

Toute prorogation ou révision de cette durée devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 3 - CESSION DU CONTRAT

La Commune de La Plagne Tarentaise réaffirme qu'elle s'engage intuitu personae avec l'opérateur, particulièrement à la vue de son concept de développement et de son projet.

En cas de cession, elle ne saura tolérer aucun changement de destination et aucune modification du statut juridique d'exploitation de l'opération objet de la présente convention.

Toutefois, l'opérateur est d'ores et déjà expressément autorisé par la Commune pour se faire substituer, pour l'exécution de la présente convention, par toute société civile ou commerciale dont il détiendrait directement ou indirectement la majorité du capital social.

TITRE 2 - DESCRIPTION DU PROJET

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DU PROJET

4.1. Description du projet

L'opérateur s'est engagé à réaliser un programme de ++++++ m² de surface de plancher tel qu'il est précisé au **plan masse ci-joint et qui se répartit de la manière suivante** :

1°/ construction et exploitation d'un hôtel ++++ classés au minimum trois étoiles d'une SDP +++++ m² comprenant :

- ++++++m² SDP dédiés aux Chambres soit +++++ Chambres
- +++++ m² SDP de services (hall d'accueil, salon, cuisine, SPA, piscine...)

2°/ réalisation de ++++ m² de surface de plancher qui seront exploités sous le statut juridique d'une résidence de tourisme, classée au minimum trois étoiles comprenant :

- ++++ m² de SDP touristiques soit +++++ chalets chacun ayant une SDP de +++++ m².
- ++++ m² de SDP de services (hall d'accueil, salon, SPA, piscine...)

3°/ Réalisation de logement pour le personnel saisonnier ou permanent d'une SDP de +++++ m² et comportant +++++ appartements.

4°/ Les places de stationnements correspondant aux besoins du programme, seront calculées selon les règles d'urbanisme applicables au moment du dépôt du permis de construire et pendant son instruction. Le projet comportera uniquement des places en sous-terrain.

Dans un souci de clarification, il est rappelé que la SDP touristique ne comprend que les m² de SDP de l'hébergement touristique (circulations comprises), pris en compte dans le cadre du Schéma de Cohérence Tarentaise. Les surfaces affectées à l'hébergement du personnel, aux services, commerces et équipements sont comptabilisées en sus de la SDP touristique, et doivent être établis précisément dans le cadre de la demande du permis de construire.

4.2. Réglementation et contrôles de conformité

Les projets devront se conformer aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ainsi que les codes et règlements en vigueur concernant les résidences de tourisme et l'hôtellerie.

Le projet fera l'objet des étapes suivantes :

- . **1^{er} étape** : Accord préalable de la commune sur le projet de permis de construire avant dépôt.

- 2^{ème} étape : Obtention du permis de construire **avant le 30 mars 2021**
- 3^{ème} étape : Dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier au début des travaux **avant le 15 mai 2021**
 - 4^{ème} étape : Dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux et des demandes de classement définitif (Résidence de Tourisme et hôtel)
 - 5^{ème} étape : Obtention de l'arrêté définitif de classement en résidence de tourisme au minimum 3 étoiles et hôtel minimum 3 étoiles **avant le 15 décembre 2022**

L'opérateur aura à sa charge les frais et honoraires d'un architecte ou d'un géomètre désigné par la Commune qui aura pour mission de contrôler la conformité des programmes par rapport aux permis de construire obtenus.

L'opérateur aura la responsabilité des prestations et du chantier et sera l'interlocuteur de la Commune durant les travaux. Le coût de chaque intervention effectuée par l'architecte ou le géomètre est estimé à **3 000 euros** environ. L'opérateur s'oblige à produire à cet architecte ou géomètre toutes pièces relatives à cette construction. Trois interventions seront à prévoir sur l'ensemble du programme :

-Deux interventions en cours de chantier

-La troisième, lors du récolement des travaux après dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

L'opérateur s'engage à recevoir sur rendez-vous dans les bâtiments les membres de la commission Urbanisme de la commune ou ses représentants jusqu'à l'obtention des arrêtés de classement de l'hôtel et de la résidence de tourisme.

ARTICLE 5-PROGRAMMATION ET PHASAGE DU PROJET

Le projet fera l'objet des étapes suivantes :

-au plus tard le **30/09/2020** : dépôt du permis de construire pour l'ensemble du projet

-au plus tard le **30/03/2021** : obtention du permis de construire

-au plus le **15/05/2021** : dépôt en mairie de la déclaration d'ouverture de chantier, au début des travaux

-au plus tard le **15 décembre 2022**: livraison et exploitation de la résidence de tourisme et de l'hôtel (= ouverture au public)

-au plus tard le **15 décembre 2022** Dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux,

-au plus tard le **15 décembre 2022** : Obtention de l'arrêté définitif de classement pour la résidence de tourisme et l'hôtel.

L'arrêté de classement définitif de la résidence de tourisme et de l'hôtel devra être demandé en même temps que le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Il devra être obtenu dans **l'année** à compter de la date de dépôt de la DAATC. Une copie de la demande de classement et de l'arrêté définitif sera envoyée à la commune.

L'opérateur sera seul responsable des troubles de toute nature causés au tiers ou à la Commune par ses constructions ou ouvrages et/ou par les moyens mis en œuvre pour les réaliser (grue, échafaudage, etc...) notamment en ce qui concerne les troubles à la solidité des immeubles voisins, à la réception des émissions de radio, télévision, etc...

L'opérateur s'oblige à transmettre lesdites obligations à tout acquéreur ou preneur et ce quel que soit le titre juridique fondant ces droits (vente, apport en société, bail, concession, etc...)

ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Afin d'éviter tout problème de stationnement inhérent à la station de la PLAGNE, l'opérateur s'engage à réaliser le nombre de places de stationnement exigé par le Plan Local d'Urbanisme, L'ensemble du stationnement ainsi créé sera obligatoirement mis à la disposition de la clientèle et du personnel. Lesdits emplacements de parkings seront tous réalisés en sous-terrain.

Toutes les places de stationnement seront des emplacements banalisés.

ARTICLE 7 - VOIRIES - SENTIERS PIETONS - PISTES DE SKI

L'accès au tènement devra s'effectuer depuis la ++++++ via une voie communale ouverte à la circulation toute l'année.

L'opérateur déclare être parfaitement informé qu'il existe un chemin rural sur le terrain, il s'engage à assurer la continuité de ce chemin et son entretien **à ses frais**.

L'opérateur devra réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, toutes les voiries nécessaires à son projet et en supportera tous les frais d'entretien et de réparation et notamment le déneigement.

L'opérateur s'engage à rétablir, avant le début de chaque saison d'hiver, les abords du terrain dans son état initial afin de ne pas endommager les pistes de ski et les sentiers piétons existants aux abords du tènement de l'opération immobilière. A cette fin, l'acquéreur s'engage à obtenir pour la signature de l'acte authentique réitératif des présentes et pour toute la durée du chantier, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité une caution bancaire de 15 245 € pour couvrir le coût de remise en état des pistes de ski et les sentiers piétons se situant à proximité de l'opération au cas où l'opérateur les endommagerait pour quelque raison que ce soit Il est expressément convenu qu'il devra à ses frais remettre en état le terrain pour toute la durée de l'hiver.

L'opérateur s'engage à ce que son programme immobilier soit compatible avec le principe de transparence du site (absence de clôture).

ARTICLE 8 - RESEAUX

L'opérateur devra réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous les réseaux nécessaires à son projet et en supporter toutes les taxes

A Développer avec plan

+++++

+++++

ARTICLE 9 - LOGEMENT DU PERSONNEL SAISONNIER ET/OU PERMANENT

L'opérateur s'engage à loger sous sa responsabilité et à sa charge le personnel nécessaire au fonctionnement de l'établissement et de l'hôtel. Il s'engage à ne pas demander des logements supplémentaires à la Commune.

ARTICLE 10 - DECHETS MENAGERS

Les constructions devront intégrer des locaux aménagés pour recevoir les déchets ménagers, le tri sélectif et les déchets industriels banaux tel que défini sur la Commune et accessibles par les agents chargés de la collecte. **A ce titre, +++++conteneurs sont à prévoir (++++pour les ordures ménagères, ++++pour le tri, ++++pour le verre) et devront être situés sur les plans du permis de construire et sur l'emprise du projet.**

Un avis préalable écrit au dépôt du permis de construire sera demandé à la Communauté de Communes chargée de la collecte des déchets ménagers. Ces avis devront être fournis dans les dossiers de permis de construire.

ARTICLE 11 - PERIODE DE CHANTIER

Concernant l'organisation et la gestion en période de chantier, l'opérateur s'engage à respecter l'arrêté communal sur ce sujet.

ARTICLE 12 - ESPACES EXTERIEURS

Compte tenu des emplacements au sein de la station, les abords de chaque construction feront l'objet d'un soin particulier.

L'opérateur aura à sa charge l'aménagement et l'entretien de l'ensemble des espaces extérieurs inhérents à chaque opération (voies d'accès depuis la route, les abords de l'opération...). L'opérateur devra par conséquent présenter et faire valider par la Commune un plan d'aménagement des espaces extérieurs de l'opération.

Le déneigement des voies d'accès seront dans tous les cas à la charge de l'opérateur qui en aura la responsabilité.

ARTICLE 13-TAXES

L'opérateur sera redevable des taxes habituelles liées à chaque programme immobilier à savoir: la TA, la TLE, la TSE, la taxe départementale des espaces naturels sensibles ainsi que la redevance d'archéologie préventive, la participation pour raccordement à l'égout

L'opérateur sera assujetti à la TVA.

ARTICLE 14 - LOCALISATION DES PROJETS

Plan du projet architectural avec plan localisation de la résidence de tourisme et résidence

La localisation finale du projet dépendra des conditions suspensives énoncées dans le compromis de vente. (A priori aucune condition du compromis ne semble modifier le projet ???)

TITRE 3 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 15 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LITS ET DE L'HOTEL

Il est expressément convenu que les présentes dispositions s'appliquent à la totalité des catégories d'hébergement qui seront comprises dans les bâtiments à construire (résidence de tourisme et hôtels).

Par ailleurs, l'opérateur s'engage à maintenir le niveau de classement de la résidence de tourisme et de l'hôtel (**minimum trois étoiles**) pendant toute la durée de la présente convention.

L'opérateur devra maintenir son activité de gestionnaire de résidence de tourisme et de l'hôtel pendant au moins 20 ans à compter de l'ouverture au public du programme. De même en ce qui concerne l'exploitation des hôtels.

Cet engagement porte de façon générale, au minimum, sur les périodes d'ouverture officielle de la station été et hiver.

il pourra s'effectuer suivant l'une des formules juridiques suivantes :

- Exploitation directe ;
- Octroi d'un bail commercial à un organisme gestionnaire se chargeant de l'exploitation.

L'opérateur s'engage à fournir à la Commune la preuve de la formule juridique choisie.

Dans l'hypothèse où les obligations de mise en location ne seraient pas respectées pendant toute leur durée et où l'opérateur n'affecterait pas à la location, dans les conditions ci-dessus définies, les biens immobiliers relatifs à son projet il serait alors redevable envers le vendeur d'une indemnité définie à l'Article 18.1 des présentes.

Par ailleurs, l'exploitant de la résidence de tourisme et de l'hôtel ne pourra pas refuser d'être référencé par les outils de promotion de la station et notamment l'office du tourisme et/ou tout autre organisme communal et/ou intercommunal.

ARTICLE 16 - EXPLOITATION DES CHAMBRES ET APPARTEMENTS – HOTEL
OBLIGATION DE L'OPERATEUR

16.1 Conditions générales

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle la Commune de La Plagne Tarentaise n'aurait pas contracté, il est expressément convenu que les terrains soit uniquement affecté à la construction du programme immobilier défini à l'article 4 ci-dessus, à vocation touristique devant être géré en conséquence sous les statuts **d'une résidence de tourisme classée minimum trois étoiles et d'hôtels classés au minimum trois étoiles destinés à garantir un taux** de banalisation optimum. Par conséquent, l'opérateur s'engage à justifier du statut de son opération auprès de la Commune.

Dans l'hypothèse où ces obligations ne seraient pas respectées pendant toute la durée de la présente convention, dans les conditions ci-dessus définies, l'opérateur serait alors redevable envers la commune d'une indemnité définie à l'Article 18.2. des présentes.

16.2 Servitudes d'affectation

Afin de pérenniser l'affectation du programme immobilier, garantissant le renforcement puis le maintien de la capacité d'hébergement de la station en lits touristiques « banalisés », l'opérateur constitue à titre de servitude réelle, la charge d'affectation suivante :

- A usage exclusif de résidence de tourisme de catégorie 3 étoiles minimum, conformément à la réglementation en vigueur, à hauteur de ++++++ m² de SDP soit ++++++ appartements
- A usage exclusif d'hôtel de tourisme de catégorie 3 étoiles minimum conformément à la réglementation en vigueur à hauteur de ++++++ m² SDP soit ++++++ chambres
- A usage exclusif pour le logement sur place du personnel saisonnier et/ou permanent à hauteur de ++++++ m² SDP soit la réalisation de ++++++ appartements (et/ou chambres) de +++++ m² SDP chacune.

En cas de non-respect de la servitude ainsi constituée, la Commune aura le droit d'obtenir la réaffectation à usage exclusif de résidence de tourisme et d'hôtel, dans les proportions sus définies, de tous les lots, et équipements de service y afférents, le cas échéant, sous astreinte prononcée par la juridiction compétente. Le tout en sus de l'indemnité définie à l'Article 18.2 des présentes.

La présente servitude d'affectation sera limitée à la durée des présentes.

L'opérateur s'oblige à imposer, la présente servitude d'affectation à tout acquéreur ou preneur des droits de construire l'ensemble immobilier grevé de ladite servitude, ainsi qu'à tout bénéficiaire d'un droit de propriété ou de jouissance ou d'usage de tout ou partie des locaux d'exploitation, du fonds de commerce de la résidence de tourisme et du fonds de commerce de l'hôtel et ce pendant toute la durée de la présente convention.

En conséquence, cette charge d'affectation devra notamment être rapportée dans tout acte de vente, dans tout bail dans tout règlement de copropriété/état descriptif de division, etc...

Il est rappelé que le Maire aura la faculté de contrôler le respect de la présente servitude soit par lui-même, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins pendant toute la durée de la présente convention.

ARTICLE 17 - MAINTIEN DE L'AFFECTATION DES LITS POUR LE PERSONNEL

La réalisation de logements pour le personnel et la pérennité de leur affectation constituent également des éléments substantiels de l'engagement de la Commune avec l'opérateur.

Les logements destinés au personnel saisonnier et/ou permanent seront affectés à cette fin, dès leur réalisation qui correspondra à celle de l'ensemble du programme.

TITRE 4 - CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 18 - INDEMNITES EN CAS DE NON RESPECT D'UNE DES CLAUSE DE LA PRESENTE CONVENTION

Dans l'hypothèse où l'opérateur ou toute autre personne qui se substituerait à lui ne respecterait pas l'une de ses obligations issues des présentes, celui-ci s'obligera à verser à la Commune des indemnités dans les conditions précisées ci-après.

Pour contrôler le respect de ces obligations, les élus et agents mandatés par le premier magistrat de la commune auront un droit de visite de l'opération objet de la présente convention pendant une durée de 20 ans à compter de la date d'ouverture au public de l'opération.

18.1. Indemnités en l'absence de mise en gestion locative des lits touristiques

Dans l'hypothèse où l'opérateur ne respecterait pas ses obligations précisées à l'article 15 il devra s'acquitter auprès de la Commune d'une indemnité de 1000 € HT par jour (valeur +++ 2019) par m² de SDP touristique pour lequel l'engagement ne serait pas respecté et jusqu'à régularisation de la situation. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du cout de la construction. L'indice au +++ trimestre +++

18.2. Indemnités en cas de changements d'affectation de la SDP

L'opérateur ou toute autre personne qui se sera substitué doit assurer une garantie de bonne fin des m² construits pour l'hébergement touristique, ainsi qu'il est dit à l'Article 16.

Aussi, tout changement d'affectation même partiel donnera lieu au versement d'une indemnité établie sur la base de la superficie désaffectée ou réaffectée à un autre projet. Le prix est fixé à 1000 euros hors taxe par m² concerné par jour jusqu'à régularisation de la situation.

18.3. indemnités en l'absence de classement touristique ou d'obtention d'un classement pour l'hôtel

Dans l'hypothèse où l'opérateur n'obtiendrait pas dans le délai de **douze mois** après la mise en exploitation des lits l'arrêté définitif de classement au minimum 3 étoiles en Résidence de Tourisme classé, et au minimum trois étoiles pour l'hôtel, il devra s'acquitter auprès de la Commune d'une indemnité forfaitaire de 2 500 euros (valeur +++++++2019) par m² de SDP pour lequel l'engagement ne serait pas respecté. Cette indemnité sera indexée suivant l'indice du cout de la construction.

Le non-respect d'une des obligations de l'acquéreur par rapport à ses engagements résultant des présentes et de la convention susvisée sera constaté par huissier.

Le procès-verbal sera transmis à l'investisseur, au propriétaire, au gestionnaire, à l'opérateur qui disposera d'un mois pour faire part de ses remarques. Une fois ce délai de mise en demeure passé, un titre de paiement correspondant au montant de l'indemnité sera émis par la Trésorerie Générale d'AIME. Cette indemnité sera payable immédiatement. Une fois l'indemnité recouvrée, l'opérateur aura pour obligation de palier à son manquement dans les meilleurs délais.

TITRE 5 – CLAUSES DIVERSES

ARTICLE 19 - LES OBLIGATIONS DE CHACUNE DES PARTIES

L'opérateur s'engage à reproduire dans tout document contractuel (contrats passés avec le gestionnaire - exploitant, actes de vente, baux commerciaux...) les dispositions des présentes relatives aux modalités d'exploitation et aux indemnités en cas de non-respect d'une des clauses de la présente convention.

Cette convention s'applique à l'opérateur, aux futurs acquéreurs en cas de revente ainsi qu'aux gestionnaires exploitants pour toute sa durée.

ARTICLE 20 - PROROGATION ET REVISION DE LA CONVENTION

La prorogation de la présente convention et/ou sa révision ne pourront intervenir que d'un commun accord écrit des parties et conformément aux dispositions des articles L 342-1 et 342-5 du Code du tourisme.

La révision ou la prorogation de la présente convention ne pourront donc pas intervenir de manière tacite.

ARTICLE 21 - RESILIATION, DECHEANCE, DEVOLUTION DES BIENS EN FIN DE CONVENTION ET INDEMNISATION DE L'OPERATEUR

Il est ici rappelé que la présente convention a pour objet la résidence de tourisme et les hôtels décrits ci-dessus qui consistent en une opération exclusivement privée à réaliser sous l'entière responsabilité de l'opérateur, sans aucune participation matérielle, technique ou financière de la Commune.

En fin de convention, et si la prorogation n'a pas fait l'objet d'un commun accord, le(s) fond(s) de commerce de la résidence de tourisme et les locaux dans lesquels il(s) est (sont) exploité(s) ainsi que le fonds de commerce d'hôtel et les locaux dans lesquels ils sont exploités resteront à leur propriétaire respectif.

La Commune aura la faculté de résilier unilatéralement la présente convention pendant son cours pour motif d'intérêt général, celui-ci devant exister et être de nature à rendre impossible ou difficile la poursuite de l'exécution de la convention.

En principe, le cocontractant aura droit à l'indemnisation de tous les préjudices subis par lui du fait de cette résiliation anticipée pour motif d'intérêt général par la Commune. Cette indemnisation sera fixée par voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Commune sera l'administration des Domaines, sous réserve de l'accord du service concerné et, à défaut, la Commune pourra désigner tel expert qu'elle choisira ; celui du cocontractant sera désigné par lui, et s'il ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal sur la requête de la Commune.

Par exception, le cocontractant ne pourra prétendre à aucune indemnité du fait de cette résiliation anticipée en cas de non-respect des obligations lui incombant en vertu de la présente convention un mois après mise en demeure par la Commune restée sans effet.

Fait à

Le

En ++++ exemplaires originaux

Annexe ; Plan Masse du projet de résidence de tourisme
classée minimum 3*