

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
ISTRES-OUEST PROVENCE**

N° CT5-089/21

Objet de la délibération :

Approbation d'une convention avec les copropriétaires de la zone de stationnement privative située au sein du parking métropolitain les Carmes sis à Istres

L'an deux mille vingt et un, le 27 mai, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

Secrétaire de séance :

Monsieur HETSCH

Etaient présents :

M. Martial ALVAREZ, M. François BERNARDINI, M. Eric CASADO, M. Daniel GAGNON, M. Jean HETSCH, M. Hatab JELASSI, Mme Claudie MORA, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient excusés et représentés :

M. Patrick GRIMALDI à M. Eric CASADO, Mme Nicole JOULIA à M. François BERNARDINI, Mme Maryse RODDE à M. Frédéric VIGOUROUX

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

En application des dispositions combinées des lois n° 2004-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce pleinement la compétence « aires et parcs de stationnement » sur l'intégralité de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2018.

Dans ce cadre la Métropole gère le parking « les Carmes » à Istres, qui fait actuellement l'objet d'une convention de gestion entre la Métropole et la ville d'Istres, dont le terme est fixé au 31 décembre 2021.

D'une capacité totale de 476 places, ce parc public comprend une zone de stationnement privative composée de 100 places qui ont fait l'objet de ventes en pleine propriété au profit des copropriétaires de la résidence d'habitation « Forum des Carmes ».

Ceux-ci utilisent ainsi une partie de l'infrastructure et matériels associés (trémies d'entrée et de sortie, système de péage, ascenseurs...) et bénéficient des systèmes de gestion de la sécurité (sécurité incendie, vidéo surveillance) du parc public « les Carmes ».

L'ensemble des coûts liés à la conservation, l'entretien et la gestion de l'ouvrage constituent par conséquent des charges qu'il convient de répartir équitablement entre chaque copropriétaire.

Il convient dès lors d'approuver une convention avec lesdits copropriétaires afin, d'une part, de détailler les modalités de fonctionnement de la zone privative, et, d'autre part, de définir le montant et les modalités de paiement des charges dues par les copropriétaires à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire,

VU

Le Code général des collectivités territoriales ;

La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

La convention de gestion n° 17/1352 du 28 décembre 2017 et ses avenants n° 1, 2 et 3 ;

La délibération n° FBPA 057-9159/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 décembre 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence.

CONSIDERANT

Que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence « aires et parcs de stationnement » sur l'intégralité de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2018 ;

Que dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence gère le parc de stationnement « les Carmes » sis à Istres ;

Qu'au sein de ce parc public se trouve une zone de stationnement privative au profit des copropriétaires de la résidence d'habitation « forum des Carmes » ;

Qu'il convient dès lors d'approuver une convention avec ces copropriétaires afin de fixer les modalités de fonctionnement de la zone privative et celles relatives au paiement des charges qui en découlent.

Où il le rapport ci-dessus

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

DELIBERE

Article 1 :

Est approuvée la convention conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les copropriétaires de la résidence « Forum des Carmes » relative à l'utilisation de la zone de stationnement privative située au sein du parc de stationnement public « Les Carmes » et aux modalités de paiement des charges de copropriété en découlant à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 2 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ou son représentant dûment habilité est autorisé à signer la convention ci-annexée et tout document y afférent.

A l'unanimité des membres présents et représentés

Certifié conforme
Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr.

CONVENTION ENTRE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE/CONSEIL DE TERRITOIRE ISTRES-OUEST PROVENCE ET LES COPROPRIÉTAIRES DE LA ZONE PRIVATIVE DU PARKING « LES CARMES » SITUÉE SUR LA COMMUNE D'ISTRES

La Métropole Aix-Marseille-Provence/Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence, représenté par Monsieur François BERNARDINI, son président, dont le siège est sis : chemin du Rouquier, BP 10647, 13808 ISTRES Cedex, dûment habilité aux fins de signature des présentes par la délibération n° CT5- /21 en date du 2021,

Ci-après dénommé « **Le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence** »

D'une part,

Les copropriétaires de la résidence « SDC FORUM DES CARMES PARKINGS », représentés par l'agence « Citya » les Carmes », dont le siège est sis : 4 boulevard Jean-Marc L'huillier 13800 Istres

Ci-après dénommé « **Les copropriétaires** »

D'autre part,

Ensemble dénommées « **Les Parties** »

PRÉAMBULE

L'article L. 5218-2 I du CGCT prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, la Métropole exerce les compétences prévues au I de l'article L. 5217-2 du CGCT, que les communes n'avaient pas transférées à leur ancien EPCI d'appartenance.

Toutefois, les communes ont continué d'exercer certaines compétences prévues au I de l'article L. 5217-2 du CGCT en accord avec la Métropole, dans un objectif de continuité du service public et afin de disposer d'un délai supplémentaire pour mettre en œuvre le transfert des compétences concernées.

Ainsi, à Istres, la compétence en matière d'aires et parcs de stationnement est exercée par la commune pour le compte de la Métropole dans le cadre d'une convention de gestion dont le terme est fixé au 31 décembre 2021.

Toutefois, la Métropole demeure le gestionnaire principal de certains parcs de stationnement, dont le parc des Carmes, sis boulevard l'Huillier à Istres.

D'une capacité totale de 476 places, ce parc comprend une zone de stationnement privative composée de 100 places au profit des copropriétaires de la résidence « Forum des Carmes ».

Construit en 2015, le parc de stationnement des Carmes comptait initialement 250 places. Il a fait l'objet d'une extension en 2019 dans le cadre d'une opération immobilière confiée par la ville d'Istres à la société Kaufman & Broad. Sa capacité a ainsi été portée à 476 places dont 100 ont été vendues en pleine propriété.

Les copropriétaires disposent ainsi d'une zone privative de stationnement intégrée au sein d'un parc public. Ils utilisent donc une partie de l'infrastructure, des matériels associés (trémies d'entrée et de sortie, système de péage, ascenseurs...) et bénéficient des systèmes de gestion de la sécurité (sécurité incendie, vidéo surveillance).

L'ensemble des coûts liés à la conservation, à l'entretien et à la gestion de l'ouvrage constituent des charges qu'il convient par conséquent de répartir équitablement entre chaque copropriétaire.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités de fonctionnement de la zone de stationnement privative au sein du parking public des Carmes sur la commune d'Istres.

Elle définit également le montant et les modalités de paiement des charges dues par les copropriétaires.

ARTICLE 2 : SITUATION

La zone privative comprend 100 places de stationnement numérotées de 1 à 100, situées au niveau R-2 de l'extension du parking des Carmes.

Une servitude d'accès est mise en place afin de permettre aux personnels habilités d'effectuer le nettoyage et les éventuelles interventions techniques sur la zone privative.

Cette servitude permet également l'accès 24h/24 au local sprinkler. Ce local contient le groupe motopompe et le matériel permettant la mise en route de l'extinction automatique à eau en cas d'incendie dans le parking.

ARTICLE 3 : ACCES A LA ZONE PRIVATIVE

Les copropriétaires possèdent un badge nominatif fourni par la Métropole qui leur permet d'accéder à leur zone de stationnement en validant successivement à l'entrée du parking puis à celle de la zone privative. Un temps de route de 15 minutes maximum est prévu entre ces bornes. Un seul badge est fourni par véhicule.

Une carte d'accès est fournie gracieusement à l'agence « Citya » afin que celle-ci puisse intervenir si besoin sur la zone privative.

Si ce délai est dépassé, le copropriétaire sera redevable du tarif horaire en vigueur.

De façon générale, tout stationnement en dehors de la zone privative relève du tarif horaire en vigueur.

Tout badge perdu sera désactivé ; la fourniture d'un nouveau badge sera facturée 20,00 € au copropriétaire.

ARTICLE 4 : CIRCULATION- REGLEMENTATION

Les 100 places de stationnement privatives objet de la présente convention sont soumises au règlement intérieur du parking dont les copropriétaires déclarent avoir pris connaissance, aux règles du code de la route, ainsi qu'aux consignes spécifiques qui seront édictées si besoin par le personnel d'exploitation du parking.

Les copropriétaires sont responsables de tous les accidents, dégâts et dommages qu'ils pourraient causer à l'intérieur comme à l'extérieur de la zone privative, notamment aux personnes circulant dans le parking, aux véhicules qui y sont garés et aux biens et équipements du parc.

Seul le stationnement est autorisé au sein de la zone de stationnement privative ; le stockage de matériel et de substances ou matériaux inflammables est strictement interdit.

ARTICLE 5 : NATURE DES CHARGES

En contrepartie des charges et obligations assumées par la Métropole, directement ou par le biais d'un éventuel exploitant mandaté par elle, les copropriétaires s'engagent à lui régler, par emplacement et par an, la somme correspondant au montant annuel des charges.

Ces charges couvrent la quote-part des copropriétaires dans les frais de fonctionnement et d'entretien du parking.

Les dépenses correspondantes à prendre en compte sont définies comme suit :

- assurances de l'ouvrage,
- frais de personnel,
- fournitures d'eau et d'électricité,
- entretien du système de péage permettant la gestion de la zone,
- fourniture et main-d'œuvre pour le nettoyage, l'entretien, la réparation et le remplacement des équipements et installations notamment le SSI,
- quote-part des frais de surveillance.

Sont exclues de ces charges les dépenses suivantes :

- fourniture et main d'œuvre d'entretien et de maintenance des équipements spécifiques au parc public horaire,
- l'entretien et les réparations éventuelles du portail (ne concerne que la partie mécanique, la partie asservissement avec le SSI et contrôle d'accès étant à la charge de la Métropole) et de l'enceinte de la zone privative qui sont à la charge des copropriétaires.

ARTICLE 6 : MONTANT ET MODE DE CALCUL DES CHARGES

Le forfait annuel initial dû par chaque copropriétaire s'élève à 200,00 € TTC.

Ce forfait couvre les charges précitées pour l'année civile, il est payable en début d'année.

Le calcul des charges s'effectuera au prorata temporis pour la première année.

Le montant initial est ferme jusqu'au 31 décembre de l'année suivante. Par la suite, ce montant est révisable chaque année selon la formule suivante :

Montant des charges année n (S_n) = $S_0 \times C_n$

S_0 = Forfait annuel initial de charges valeur 2021, soit 200,00 € TTC

C_n = coefficient de révision

S_n = Forfait annuel de charges de l'année n C_n s'obtient avec la

formule suivante :

$C_n = 0,15 + 0,50 \text{ (ICHT-IME } n-1 / \text{ ICHT-IME } 0) + 0,35 \text{ (FSD1 } n-1 / \text{ FSD1 } 0)$

Dans laquelle :

ICHT-IME0 = Indice salaires revenus et charges sociales-coût du travail-indices du coût horaires du travail révisé-tous salariés indices mensuels-industries mécaniques et électriques ; identifiant 1565183 ; La valeur 0 correspond à l'indice du mois de la notification de la présente convention.

ICHT-IME n-1 = Indice salaires revenus et charges sociales-coût du travail-indices du coût horaires du travail révisé-tous salariés indices mensuels-industries mécaniques et électriques ; identifiant 1565183 ; n-1 = Indice du mois de décembre de l'année précédente. (Exemple : pour le calcul des charges de l'année 2024, il est pris l'indice du mois de décembre de l'année 2023)

FSD1 0 = Indice des frais et services divers 1, correspondant à l'indice du mois de la notification de la présente convention

FSD1 n-1 = Indice des frais et services divers 1 au mois n-1, correspondant à l'indice du mois de décembre de l'année précédente. (Exemple : pour le calcul des charges de l'année 2024, il est pris l'indice du mois de décembre de l'année 2023)

Lors de la mise en œuvre de la formule de révision de prix, les calculs sont effectués avec au maximum trois décimales. Le coefficient Cn est arrondi de la façon suivante :

- si la quatrième décimale est comprise entre zéro et quatre inclus, la troisième décimale est inchangée ;
- si la quatrième décimale est comprise entre cinq et neuf inclus, la troisième décimale est arrondie au millième supérieur.

En cas de modification ou de suppression officielle de tout ou partie des indices précités, les nouveaux indices de substitution seront pris en compte. A défaut, un avenant à la présente convention devra être conclu afin d'acter la prise en compte des nouveaux indices de révision des charges.

ARTICLE 7 : MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES

Le règlement des charges s'effectuera annuellement. Les copropriétaires seront avisés au moins 45 jours à l'avance du montant exact à payer au titre de l'année considérée. Le règlement sera effectué à réception de la facture correspondante.

Le paiement s'effectuera au prorata temporis pour la première année civile d'occupation et sera égal au $n/365$ du montant annuel « Sn » défini à l'article 6, n représentant le nombre de jours écoulés entre la date de notification de la convention et le 31 décembre de l'année civile considérée.

ARTICLE 8 : RESPONSABILITE

Les copropriétaires se déplacent et stationnent dans le parking à leurs risques et périls, notamment en ce qui concerne les dommages sur ou dans leur véhicule.

La Métropole ou toute personne intervenant pour son compte ne sauraient être considérés comme responsables des véhicules stationnés dans le parc.

La présente convention n'implique aucun droit de garde, de dépôt ou de surveillance.

ARTICLE 9 : PRIVATION DE JOUISSANCE POUR CAUSE DE TRAVAUX

En cas de travaux ou d'empêchement fortuit interdisant momentanément l'usage d'une ou plusieurs places de stationnement de la zone privative, la Métropole autorisera le ou les copropriétaires à stationner provisoirement sur une autre zone du parking.

Les copropriétaires ne pourront prétendre au versement d'aucune indemnité ou réduction du montant des charges.

ARTICLE 10 : DUREE

La présente convention prendra effet à compter de sa notification par la Métropole aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle est reconduite annuellement par tacite reconduction et sans limitation de durée. Des modifications pourront y être apportées en fonction d'éventuelles évolutions dans le fonctionnement du parking.

ARTICLE 11 : LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, les parties s'engagent, à rechercher toute voie amiable de règlement avant de porter le différend devant le tribunal compétent.

Fait à Istres,

Le

Pour les copropriétaires

Le

Le Président du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence