

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 30 Juin 2016

492

■ **Projet Urbain Partenarial de Laure - Commune de Châteauneuf les Martigues - Approbation de l'avenant de clôture conclue avec COGEDIM PROVENCE**

- Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application des articles L332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme et afin d'accompagner le développement du secteur, conformément à l'orientation d'aménagement inscrite au PLU, la commune de Châteauneuf-les-Martigues, la CU MPM et deux opérateurs immobiliers, COGEDIM Provence et European Homes se sont rapprochés aux fins de conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial.

Par délibération AEC 010-143/13/CC du 22 mars 2013, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé une convention de projet urbain partenarial avec COGEDIM Provence pour le secteur de Charité-Frascati-Bastide Neuve situé sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues.

Le programme des équipements publics réalisés dans le cadre du PUP est détaillé dans les conventions conclues avec chacun des opérateurs. Il comprend notamment l'aménagement d'un carrefour à feux sur la RD 48a (Route de Laure) et la réalisation de voies nouvelles inscrites au PLU ainsi que les réseaux secs et humides y afférents.

Le cout prévisionnel des équipements publics était fixé à 993 600 € HT.

Conformément aux termes de la convention, les participations aux couts de réalisation des équipements publics mis à la charge des promoteurs étaient fixées à 84%. En conséquence, le montant total des participations à percevoir des promoteurs était fixé à 835 100 € HT.

La surface de plancher à développer dans le périmètre du PUP s'élève à 11 108,44 m². COGEDIM a réalisé, conformément à son programme, 67 logements dont 17 à caractère social, pour une surface de plancher de 3 718 m².

La participation financière des opérateurs est calculée selon le cout des équipements publics à mettre à leur charge sur la totalité de la surface de plancher réalisable dans la zone. La participation a été fixée à 75€/m² de surface de plancher réalisée.

COGEDIM a donc, conformément aux termes de la convention, versé une participation de 278 850 €.

L'article 7 de la convention d'origine prévoit un ajustement des participations en fonction du cout effectif de réalisation des équipements. L'ensemble des travaux prévus dans le PUP a été réalisé pour un montant de 863 213,37€.

Il convient donc que le Conseil de Métropole approuve par le biais d'un avenant la clôture de l'opération, et le remboursement du trop- perçu auprès des promoteurs.

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

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code général des collectivités Territoriales et notamment les articles L. 5218-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- La délibération du 17 mars 2016 du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille Provence procédant à l'élection du Président, des Vice-Présidents et des membres du Bureau de la Métropole Aix-Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 de délégation de compétences du Conseil de la Métropole aux Conseils de Territoires ;
- La délibération du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire n°1 procédant à l'élection du Président du Conseil du Territoire n°1 ;
- La délibération AEC 010-143 /13/CC du 22 mars 2013 approuvant la convention de PUP avec Cogedim Provence
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence en date du 24 juin 2016 ;

Oùï le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Qu'il convient d'acter la clôture de l'opération de PUP de Laure
- Que conformément aux termes de la convention il convient de rembourser le trop-perçu auprès des promoteurs

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant de clôture de l'opération du PUP de Laure conclu avec COGEDIM Provence.

Article 2 :

Est approuvé le remboursement du trop-perçu auprès de COGEDIM Provence, soit un montant de 34 998,87€.

Article 3 :

Cette délibération entrera en vigueur dès qu'elle aura acquis son caractère exécutoire.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2016 – Sous Politique C140 – Chapitre 13 – Fonction 515.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention ainsi que tous les documents nécessaires et prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du territoire
SCOT Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Urbanisme et Aménagement
Urbanisme
et Aménagement

Michel AMIEL

Pour Enrôlement,
Le Président de la Métropole
d'Aix-Marseille-Provence
Maire de Marseille
Sénateur des Bouches-du-Rhône

Jean-Claude GAUDIN

**AVENANT DE CLOTURE A LA
CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille Provence

ET

COGEDIM PROVENCE

EN PRESENCE DE

La Commune de Châteauneuf-les-Martigues

ENTRE

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, représentée par M. Jean-Claude GAUDIN, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil métropolitain en date du XX XXX

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La Société COGEDIM PROVENCE, Société en nom collectif au Capital de 100 000 € dont le Siège Social est au enregistrée au R.C.S. de Marseille sous le n° SIREN 442 739 413 représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-François MAUREL, agissant en tant que Directeur Régional Adjoint, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé

Ci-après dénommée le constructeur

D'autre part,

EN PRESENCE DE :

La Commune de Chateauneuf-les-Martigues représentée par Monsieur Roland MOUREN, son maire en exercice

D'autre part,

La Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

SOMMAIRE

Article 1	- Objet de l'avenant
Article 2	- Bilan de clôture de l'opération
Article 3	- Restitution du trop- perçu.
Article 4	- Taxe d'aménagement.....
Article 5	- Règlement des différends.....
Article 6	- Documents annexes.....
Article 7	- Publicité de la Convention.....

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de l'aménagement du secteur Charité Frascati Bastide Neuve conformément à l'orientation d'aménagement inscrite dans le PLU de Châteauneuf-les-Martigues, un Projet Urbain Partenarial a été conclu entre la Métropole Aix-Marseille Provence, deux opérateurs immobiliers – COGEDIM Provence et EUROPEAN HOMES et la commune de Châteauneuf-les-Martigues.

Chacun des projets menés par les promoteurs a fait l'objet d'une convention spécifique. A ce titre, la convention n° 13/1108 a été approuvée par délibération le 22 mars 2013.

Au titre de cette convention, COGEDIM Provence s'était engagé à réaliser un programme de 67 logements dont 17 sociaux développant une surface de plancher de 3 718 m² sur les 11 108,44 m² prévus dans le périmètre du PUP.

Le programme des équipements publics approuvé dans la convention affichait un coût prévisionnel de 993 600€HT. Les participations des promoteurs aux coûts de réalisation des équipements étaient fixées à 84%, soit une participation attendue de 835 100 €HT. La participation financière des opérateurs était calculée selon le coût des équipements publics à mettre à leur charge sur la totalité de la surface de plancher réalisable dans la zone. La participation a donc été fixée à 75€/m²/SdP.

COGEDIM Provence a donc, conformément aux termes de la convention, versé une participation de 278 850 €.

L'article 7 de la convention 13/1108 prévoit un ajustement des participations en fonction du coût effectif de réalisation des équipements.

L'ensemble des travaux prévus dans le PUP a été réalisé pour un montant de 863 213,37€ HT.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet de l'avenant

Le présent avenant à la convention n°13/1108 conclue entre la Métropole Aix-Marseille Provence et COGEDIM Provence a pour objet d'approuver le bilan de clôture de l'opération du PUP de Laure.

Article 2 - Bilan de clôture de l'opération

Poste de dépenses	Prévisionnel	réalisé
VRD	928 000€	805 420,47€
ERDF	32 000€	12 902,90€
Maitrise d'œuvre	33 600€	44 890€
total	993 600€	863 213,37€

	Surface de plancher développée	Participation versée	Participation corrigée
European Homes	7 390,44 m ²	554 883 €	481 248,87 €
COGEDIM	3 718 m ²	278 850 €	243 851,13 €
Total	11 108,44 m ²	833 733 €	725 100 €

Article 3 - Restitution du trop perçu

La participation de COGEDIM Provence est ramenée à 243 851,13€. La somme à rembourser à l'opérateur est donc de 34 998,87€.

La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à procéder au mandatement des sommes dues à COGEDIM Provence dès notification de la présente convention.

Article 4 - Taxe d'Aménagement

La taxe d'aménagement est rétablie sur le périmètre du PUP ci annexé à compter du 1^{er} aout 2016.

Article 5 - Règlement des différends

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 6 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : Pouvoirs

Article 7- Publicité de la Convention

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Fait à MARSEILLE, Le

En 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Le Président,
Monsieur Jean-Claude GAUDIN

Pour La Société COGEDIM PROVENCE

Monsieur

Pour la Commune de Chateauneuf les Martigues

Le Maire,

Monsieur ROLAND MOUREN