

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 15 Décembre 2016

2116

**■ Zone d'Aménagement Concertée du Garoutier - Commune de La Ciotat -
Approbation du compte rendu annuel aux collectivités locales - Approbation de
l'avenant n3 à la concession d'aménagement - Approbation de la convention
type de participation des constructeurs.**

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

Par délibération n°14 du 25 mai 2009, le Conseil Municipal de la commune La Ciotat a approuvé l'initiative de la création de la ZAC du Garoutier, sise Chemin des Séveriers et avenue Guillaume Dulac à La Ciotat et engage la concertation préalable avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées pendant la durée de l'élaboration du projet en recueillant leurs avis sur les études préalables.

Par délibération n°21 du 5 juillet 2010, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet de la ZAC du Garoutier sise au Nord Est de la commune de La Ciotat.

Par délibération n°23 du 5 juillet 2010, le Conseil Municipal de La Ciotat a décidé de créer une zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC du Garoutier » et tant qu'éco-quartier résidentiel.

Par délibération n°20 du 9 juillet 2012, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a désigné la Société OGIC S.A. comme concessionnaire de la ZAC du Garoutier après mise en concurrence.

Par délibération du 31 octobre 2013, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a émis un avis favorable sur les équipements publics de la ZAC du Garoutier relevant de sa compétence.

Par délibération n°10 du 25 novembre 2013, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Garoutier, du programme des équipements publics ainsi que l'avenant n°1 à la concession d'aménagement.

Par arrêté municipal n°116 du 11 mars 2014, le Maire de la commune La Ciotat a approuvé le cahier des charges de cession de terrains de la ZAC du Garoutier ainsi que ses annexes.

Conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Garoutier signée le 6 août 2012, la Société OGIC SA, par courrier du 6 octobre 2015, a demandé à se substituer dans ses droits et obligations aux termes de la concession d'aménagement, la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement, filiale à 100% d'OGIC SA.

Par délibération du 16 novembre 2015, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a approuvé l'avenant n°2 à la concession d'aménagement pour prendre en compte la substitution du concessionnaire par la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement – filiale à 100% de la Société OGIC SA.

D'autre part, par délibération du 21 décembre 2015, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'est prononcé favorablement au transfert de 22 opérations d'aménagement au 31 décembre 2015 dont la ZAC du Garoutier à La Ciotat.

L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prend acte de ses transferts.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, qui se substitue en droits et obligations de Marseille Provence Métropole, est devenue depuis le 1^{er} janvier 2016 le concédant de cette opération.

L'objet du présent rapport est dans un premier temps de soumettre à l'assemblée délibérante le compte rendu annuel au 31 décembre 2015 à la collectivité fourni par le concessionnaire.

La ZAC du Garoutier qui s'étend sur 22 ha a pour objectif de recueillir 579 logements dont des logements sociaux et des logements à coûts maîtrisés.

L'aménageur maîtrise à ce jour plus de la moitié du foncier sur lequel il construit un quota de logement en tant que constructeur sur le secteur.

Le reste du foncier reste de maîtrise privée pour lesquels les futurs opérateurs conventionneront avec le concessionnaire pour la participation financière aux équipements publics.

Le contrat de concession initial présentait un bilan équilibré.

Entre temps, l'Architecte des Bâtiments de France a procédé à l'inscription du site de la « Bastide Marin » sise à proximité immédiate de la ZAC du Garoutier. Dans ce contexte, il a émis des avis négatifs sur certains permis sur la zone en partie basse.

La commune de La Ciotat a lancé des études paysagères afin de trouver un consensus entre l'urbanisation du secteur et la protection du site de la « Bastide Marin ».

Ainsi la SAS OGIC a présenté dans son compte rendu de l'année 2015, les effets les plus défavorable de cette inscription en prenant l'hypothèse d'une non constructibilité totale de la partie basse de la ZAC, tout en réalisant l'ensemble des ouvrages publics y compris le barreau sud.

Dans cette hypothèse le bilan prévisionnel actualisé (2015) comprend :

- Dépenses : 23 435 K€ au lieu de 27 955 K€ en 2014

Cette diminution s'explique pour les postes les plus significatifs :

- Des charges foncières en diminution pour 6 308 K€, la Société OGIC faisant alors usage de son droit de retour sur le foncier en partie basse ;
 - Une augmentation des honoraires techniques de 500K€ pour prendre en compte la réalité des études complémentaires (loi sur l'eau, études d'incidences...) ainsi que l'archéologie préventive ;
 - Une diminution des frais financiers de 660 K€ due à une commercialisation rapide des Macro-Lots ;
 - Une augmentation de 1 123 K€ de la TVA sur marge pour prendre en compte le prix réel du foncier.
- Les recettes pour un montant de 19 892 K€ identique à celles présentées en 2014.

Le résultat du bilan 2015 est de - 2756 K€ au lieu de - 6 766 K€ en 2014 s'explique dans la différence des dépenses des deux bilans annuels.

Il faut souligner aussi que dans l'hypothèse basse prise dans le bilan 2015, la réalisation du barreau sud (824 K€) n'aurait aucun intérêt puisque desservant une zone alors non constructible par hypothèse.

D'autre part, dans ce contexte il convient aussi de revoir la répartition des logements sociaux sur la ZAC.

Les incertitudes d'urbanisation seront levées lors de la finalisation par la Commune de La Ciotat des études paysagères partagées avec l'Architecte des Bâtiments de France qui détermineront la capacité admissible du sud de la ZAC en termes d'urbanisation. Un nouveau bilan pourra être alors réalisé en prenant en compte ces contraintes.

Il convient que le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve ledit compte rendu annuel 2015 à la collectivité fournit par le concessionnaire.

Pour la poursuite de l'opération, conformément à l'art L 311-4 du Code de l'Urbanisme, il convient aussi d'approuver la convention de participation type, afin de pouvoir faire participer des opérateurs privés au coût des équipements publics.

Et enfin, il convient d'approuver un avenant n°3 à la concession d'aménagement précisant la substitution de l'aménageur par la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement, l'introduction de phasage et d'un rééquilibrage de la mixité sociale.

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

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

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 ;
- 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prenant acte des transferts des opérations d'aménagements ;
- La délibération du Conseil de Communauté n° FCT 030-1585/05/CC du 21 décembre 2015 concernant le transfert à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille et de La Ciotat ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus,

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

- Qu'il convient de poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC du Garoutier sur la commune de La Ciotat.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel 2015 à la collectivité ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°3 de la concession d'aménagement ci-annexé.

Article 3 :

Le montant des participations des constructeurs au coût des équipements publics de la ZAC est fixé 106,15 € par m² de surface de plancher, hors logements sociaux.

Article 4 :

Est approuvé la convention type ci-annexé conforme à l'art L 311-4 du code de l'urbanisme définissant les modalités et le montant des participations des constructeurs.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n°3 de la concession d'aménagement ainsi que les conventions de participations et toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire

SCoT, Schémas d'urbanisme

Henri PONS

**CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE DU GAROUTIER**

AVENANT N°3

Entre les soussignés :

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

Ci-après dénommée « LA METROPOLE ».

D'une part,

Et

La Société **OGIC SA** au capital de 3 702 600 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT 92100 – 58/60 Avenue Edouard Vaillant – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le N° 382 621 134, représentée par XXX

Et

La SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT, société par Actions Simplifiée au capital de 1000 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT 92 100 – 58/60 Avenue Edouard Vaillant, immatriculée au registre du commerce et de sociétés de Nanterre sous le N°799 566 245, représentée par XXX, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir en date du XXX consenti par XXX

Ci-après dénommée le Concessionnaire » ou « l'Aménageur»,

D'autre part.

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération n° 23 du 5 juillet 2010, le Conseil municipal de LA CIOTAT a créé la ZAC du GAROUTIER conformément aux dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 20 du 9 juillet 2012, le Conseil municipal de LA CIOTAT a désigné la Société OGIC SA comme concessionnaire aménageur de la ZAC du GAROUTIER. Une convention de concession a ainsi été conclue avec cette dernière le 6 août 2012 (ci-après la « Concession d'aménagement »).

Par délibération n° 10 du 25 novembre 2013, le Conseil municipal de LA CIOTAT a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du GAROUTIER (conformément aux dispositions des articles L. 311-4, R. 311-6 et R. 311-7 du code de l'urbanisme), ainsi que l'avenant n° 1 à la Concession d'aménagement signé en date du 11 décembre 2013.

Par courrier en date du 6 octobre 2015, la Société OGIC SA a demandé à substituer, dans ses droits et obligations découlant de la concession d'aménagement, la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT, filiale à 100% de la Société OGIC SA. Par délibération en date du 16 novembre 2015, le Conseil Municipal de la ville de LA CIOTAT a approuvé la substitution de l'aménageur et a joint à cette délibération un avenant n°2 à la concession à signer afin de valider cette substitution. L'avenant annexé à la délibération du conseil municipal comportait deux erreurs matérielles ci-après explicitées et n'a par conséquent pas été signé.

En outre, par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2015, ci-annexé, il a été transféré à la communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole l'opération d'aménagement de la ZAC du Garoutier.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – SUBSTITUTION DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

Conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC DU GAROUTIER signée le 6 aout 2012, par courrier en date du 6 octobre 2015, la Société OGIC SA a demandé à substituer, dans ses droits et obligations découlant de la concession d'aménagement, la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT, filiale à 100% de la Société OGIC SA.

En conséquence, le Conseil Municipal de la ville de La Ciotat a approuvé par délibération en date du 16 novembre 2015, ci-annexée, la substitution de l'aménageur et a joint à la délibération un avenant à la concession à signer afin de valider cette substitution. L'avenant n°2 annexé à la délibération du conseil municipal comportait deux erreurs matérielles (adresse du siège social de la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT erronée et nom du président de la société OGIC SA erroné) et n'a donc pas été signé.

Par conséquent, l'opération d'aménagement de la ZAC DU GAROUTIER ayant été transférée à la Métropole, par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2015, les parties se sont rapprochées afin de valider la substitution de l'aménageur.

Ainsi, par les présentes, la Société OGIC SA substitue, purement et simplement la SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT, filiale de la Société OGIC SA, au capital de 1 000 Euros, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT 92100-58/60 Avenue Edouard Vaillant – immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°799 566 245, dans bénéfice de la concession d'aménagement en date du 6 aout 2012 visée dans l'exposé, ce qui est accepté irrévocablement par la METROPOLE.

ARTICLE 2 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU FINANCIER DE L'ANNEE 2015

Par les présentes, la METROPOLE approuve le compte-rendu financier de la ZAC DU GAROUTIER de l'année 2015, qui demeure ci-annexé et qui a été établi par l'AMENAGEUR.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE LA REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX AU SEIN DE LA ZAC DU GAROUTIER ET APPROBATION DE L'ADDITIF AU CCCT

L'article 7bis de la concession d'aménagement, modifié par l'avenant n°1 à la concession signé en date du 11 décembre 2013, est modifié comme suit :

Le programme global prévisionnel de constructions porte sur 108 lots individuels environ et un nombre potentiel d'environ 579 logements au sein de la ZAC, donc des logements sociaux représentant 20% minimum du nombre global de logements et quelques logements en accession à coût maîtrisés.

Concernant les terrains maîtrisés par l'Aménageur, le programme prévisionnel se décompose en deux tranches :

Première tranche : secteurs A, B et C

- 103 lots à bâtir individuels au sein des secteurs A, B et C
- 257 logements collectifs, dont 109 logements sociaux et des logements à prix maîtrisés, au sein du secteur B.

Deuxième tranche (conditionnelle) :

- Environ 12 lots à bâtir individuels au sein du secteur D

- Environ 124 logements collectifs, sur les macro-lots D01 et B03

Compte tenu des avis défavorables de l'ABF, lesquels gèlent à ce jour la réalisation de 136 logements sur les opérations situées en partie sud de la ZAC (secteur D, macro-lots D01 et B03), l'AMENAGEUR a modifié la répartition des logements sociaux au sein de la ZAC, tout en restant conforme aux obligations réglementaires.

Comme indiqué dans le courrier adressé à la mairie de LA CIOTAT en date du 6 juin 2016 (ci-annexé), comportant une note détaillée explicative, cette modification ne remet pas en cause le respect de l'obligation pour l'Aménageur de réaliser au minimum 20% de logements sociaux au sein de ZAC.

A ce jour, suite aux blocages de l'ABF, 360 logements vont être réalisés, dont **109 logements sociaux en première tranche**.

Parmi ces 109 logements sociaux, 28 sont réalisés pour le compte de certains propriétaires de la ZAC (accords fonciers) et 81 par et pour le compte de l'Aménageur. Ainsi, **22.5% de logements sociaux sont réalisés par l'Aménageur** sur le nombre total de logements autorisés.

C'est dans ce contexte, et en accord avec la ville de LA CIOTAT, que l'AMENAGEUR réalise désormais 51 logements intermédiaires et 109 logements sociaux en première tranche.

Dans le cas où la partie basse de la ZAC serait débloquée, l'AMENAGEUR s'est engagé à réaliser 20% de logements sociaux sur le nombre total de logements qui seraient autorisés sur le secteur D, le macro-lot D01 et le macro-lot B03.

Par les présentes, la METROPOLE prend acte et approuve cette modification, conformément au courrier ci-annexé, comportant une note explicative.

Compte tenu de ce qui relaté ci-avant, l'article 9.1 du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2014 relatif à la répartition des logements sociaux au sein de la ZAC est modifié.

Par les présentes, la METROPOLE prend acte et approuve la modification de l'article 7bis de la concession d'aménagement et l'additif au CCCT joint aux présentes.

ARTICLE 4 – REALISATION DE LA ZAC AVEC UNE TRANCHE CONDITIONNELLE

Comme explicité dans le compte-rendu financier de l'année 2015, ci-annexé, l'AMENAGEUR précise que dans l'attente du résultat de l'étude patrimoniale demandée par l'ABF à la ville et de la détermination de la constructibilité envisageable en partie basse, l'Aménageur a prévu en option la réalisation des travaux de la voie communautaire sud (qui traverse le secteur D) et du rond-point.

La voie communautaire sud et le rond-point sont donc conditionnés et ne pourront être réalisés que dans l'hypothèse où une constructibilité suffisante serait obtenue en partie basse (secteur D, macro-lot D01 et macro-lot B03). Cette voie communautaire sud et le rond-point constituent une tranche conditionnelle des travaux de ZAC.

Si aucune constructibilité ou si une constructibilité insuffisante (inférieure à 10 160 m² de surface de plancher) est accordée en partie basse et qu'aucun équilibre financier ne peut être trouvé, l'AMENAGEUR aura la possibilité de renoncer à réaliser la tranche conditionnelle constituée de la voie communautaire sud et du rond-point.

La METROPOLE approuve la réalisation conditionnée de la voie communautaire sud et du rond-point comme il est dit ci-avant.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DE L'AVENANT 1 A LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

L'article 15.4 de la concession d'aménagement signée le 6 août 2012, suivie de l'avenant n°1 en date du 11 décembre 2013, est modifié comme suit :

Conformément aux dispositions de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur participe proportionnellement à ses besoins, au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

L'Aménageur versera à la Collectivité compte tenu de l'absence d'équipements publics de superstructure au sein du programme d'équipement public, à hauteur des équipements publics rendus nécessaires par les terrains qu'il a déjà acquis, et ceux qu'il acquerra, une participation financière pour la réalisation des équipements publics suivants :

- La restructuration par divers prolongements de canalisations du réseau pluvial du bassin versant principal « Clos des Plages – Lumières » sur lequel se situe l'opération
- Le développement des groupes scolaires, structures de petite enfance et équipements sportifs avoisinants du secteur concerné par l'opération

Le montant total de la participation financière versée par l'Aménageur est de 727 200 €, répartis au prorata de la surface de plancher des logements libres.

Les participations dues par l'aménageur au sens de l'article L.311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme seront versées selon l'échéancier suivant :

- Pour les lots à bâtir : le premier versement de 50% au démarrage des travaux de VRD privés et solde 12 mois après
- Pour les logements collectifs : premier versement de 50% à la mise en œuvre du permis de construire, soit à la Déclaration d'Ouverture de Chantier, et le solde 12 mois après »

ARTICLE 6 – Toutes les clauses non modifiées de la concession d'aménagement conclue le 6 août 2012 demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait en trois exemplaires originaux

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Pour OGIC SA

Pour la SAS LA CITOAT GAROUTIER AMENAGEMENT

PIECES ANNEXEES :

- Délibération du conseil municipal approuvant la substitution de l'aménageur
- Courrier adressé par la SAS LA CLOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT à la ville en date du 6 juin 2016 sur la répartition des logements sociaux, comportant une note explicative
- Compte-rendu financier de l'année 2015
- Arrêté préfectoral du 28 décembre 2015
- Additif au CCCT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DU GAROUTIER

A LA CIOTAT

**ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DES TERRAINS**



PREAMBULE

Le Cahier des Charges de Cessions des Terrains de la ZAC DU GAROUTIER a été approuvé par arrêté du conseil municipal en date du 11 mars 2014.

L'ABF a émis des avis défavorables sur les autorisations administratives suivantes, représentant au total 136 logements :

- Le permis d'aménager du secteur D
- Le permis de construire sur le macrolot B03
- Le permis de construire sur le macrolot D01

L'Aménageur souhaite faire une mise à jour de l'article « 9- MIXITE SOCIALE » du CCCT. Le présent additif apporte des précisions sur cet article.

1. Logements sociaux à réaliser au sein des terrains maîtrisés par l'aménageur

Ci-dessous, la répartition du nombre total de logements réalisés au sein de chaque permis d'aménager initialement :

	Permis d'aménager Secteur A	Permis d'aménager Secteur B	Permis d'aménager Secteur C	Permis d'aménager Secteur D	TOTAL
Nombre de logements réalisés	39	366	12	76	493

Ci-dessous, la répartition du nombre total de logements réalisés au sein de chaque permis d'aménager autorisés et pouvant être mis en œuvre à ce jour :

	Permis d'aménager Secteur A	Permis d'aménager Secteur B	Permis d'aménager Secteur C	Permis d'aménager Secteur D	TOTAL
Nombre de logements réalisés	39	309	12	0	360

Afin de respecter les 20% de logements sociaux obligatoires au sein de la ZAC, 72 logements sociaux doivent être réalisés globalement au sein du périmètre objet des permis d'aménager.

L'aménageur prévoit de réaliser 109 logements sociaux, dont 28 pour le compte de propriétaires au sein de la ZAC suite à des accords fonciers. Ainsi, l'Aménageur réalisera pour son compte 81 logements sociaux sur le nombre total de logements, soit 22.5% de logements sociaux.

L'ensemble de ces logements sociaux seront réalisés comme convenu initialement sur le macro-lot B01b du secteur B de l'opération.

2. Accords particuliers

Dans le cadre des accords fonciers, l'Aménageur s'est engagé à réaliser des logements sociaux pour le compte des propriétaires des terrains visés dans le tableau ci-dessous. Ces logements sont réalisés sur le lot B01b du secteur B.

Tableau explicitant les logements sociaux réalisés pour le compte de certains propriétaires de la ZAC mis à jour :

Propriétaire	Section	N° parcelle	Contenance cadastrale	Total Contenance Cadastre	SDP (développée, existante ou à réaliser)	Total SDP (y compris maisons existantes éventuelles)	Nbre de lgts (70m² SDP/lgt)	Nbre de lgts sociaux obligatoires
Pascal Alice Jean-Jacques Boiteux (n°1 et 2 sur plan)	CD	2636	1195	6 208 m²	200 m²	1 289 m²	18	4
	CD	2625	1489		250 m²			
	CD	2620	557		93 m²			
	CD	2614	2682		674 m²			
	CD	76	285		72 m²			
BOITEUX Hervé (n°4)	CD	2712	5230	5 230 m²	877 m²	877 m²	13	3
BOITEUX Henri (n°3)	CD	2718	3829	5 052 m²	963 m²	1 168 m²	17	3
BOITEUX Didier (n°5)	CD	2778	3524	6 855 m²	205 m²	1 723 m²	25	A la charge du propriétaire
		194	140		886 m²			
		192	40		35 m²			
		2776	3151		10 m²			
BOITEUX Henri et Didier (n°6)	CD	2792	1835	3 041 m²	792 m²	764 m²	11	A la charge du propriétaire
		2784	1208		461 m²			
		2434	42		303 m²			
BOITEUX Robert (n°7)	CD	2435	20	7 412 m²	11 m²	2 327 m²	33	7
		2437	1776		5 m²			
		929	2763		446 m²			
		2438	2811		1 158 m²			
		2660	527		707 m²			
DE PINS DE CAULICHERES (n°8)	CD	2670	2284	10 511 m²	221 m²	4 212 m²	60	12
		2670	2284		957 m²			
		375	1590		666 m²			
		1752	382		96 m²			
		2660	764		192 m²			
			2967		1 243 m²			
TOTAL							177	28

Dans le respect de la mixité sociale, **28 logements sociaux** sont par conséquent réalisés, pour le compte de ces propriétaires, au sein du permis de construire n°PC 13028 14 B0020 obtenu sur le lot B01b du secteur B.

NB :

Le tableau ci-dessus a évolué depuis l'article 9.2 du CCCT voté initialement pour les raisons suivantes :

- Deux propriétaires (portant les n°5 et 6 du plan annexé à la note, soit Monsieur Didier BOITEUX et Messieurs Henri et Didier BOITEUX propriétaires indivis) réalisent finalement eux même les logements sociaux sur leurs parcelles.
- Pour l'acquisition du terrain par l'Aménageur, le géomètre a établi documents d'arpentage définitifs et le tableau de répartition des surfaces de plancher au sein de la ZAC (qui a donc évolué).

3. Nouvelle répartition du type de logements au sein de la ZAC

➤ Répartition initiale :

Type de logements	Nombre	N°PA/PC	Etat du PA/PC
Lots à bâtir individuels SECTEUR A	39	PA 13028 13 B0009	PA accordé
Lots à bâtir individuels SECTEUR B	52	PA 13028 13 B0010 M01	PA accordé
Lots à bâtir individuels SECTEUR C	12	PA 13028 13 B0008 M01	PA accordé
Lots à bâtir individuels SECTEUR D	12	PA 13028 13 B0007	Avis défavorable ABF
Logements en accession lot B02	48	PC 13028 13 B0126	PC accordé
Logements en accession lot B01a	49	PC 13028 13 B0125	PC accordé
Logements en accession lot D01	64	PC 13028 14 B0019	PC refusé
Logements en accession lot B03	60	PC 13028 14 B0018	PC refusé
Logements sociaux lot B01b	157	PC 13028 13 B0020	PC accordé
TOTAL	493		

Ces 493 logements sont répartis de la façon suivante :

- 336 logements libres (lots à bâtir et logements en accession)
- **111 logements sociaux (pour les terrains acquis par l'Aménageur), soit 22.5% de logements sociaux**
- 46 logements sociaux réalisés par l'Aménageur sur son terrain pour le compte de propriétaires voisins (accord fonciers avec les consorts BOITEUX).

➤ Nouvelle répartition :

- Réalisation de 51 logements intermédiaires en remplacement de 48 logements sociaux
- Engagement de l'Aménageur de réaliser des logements sociaux supplémentaires à hauteur de 20% minimum des logements accordés sur la partie sud si celle-ci faisait l'objet d'autorisations administratives.

Type de logements	Nombre	N°PA/PC	Etat du PA/PC
Lots à bâtir individuels SECTEUR A	39	PA 13028 13 B0009	PA accordé
Lots à bâtir individuels SECTEUR B	52	PA 13028 13 B0010 M01	PA accordé
Lots à bâtir individuels SECTEUR C	12	PA 13028 13 B0008 M01	PA accordé
Logements en accession lot B02	48	PC 13028 13 B0126	PC accordé
Logements en accession lot B01a	49	PC 13028 13 B0125	PC accordé
Logements intermédiaires lot B01b	51	PC 13028 13 B0020 M01	PCM accordé
Logements sociaux lot B01b	109		
TOTAL	360		

Ces 360 logements sont répartis de la façon suivante :

- 200 logements libres (lots à bâtir et logements en accession)
- 51 logements intermédiaires
- **81 logements sociaux (pour les terrains acquis par l'Aménageur), soit 22.5% de logements sociaux.**
- 28 logements sociaux réalisés par l'Aménageur sur son terrain pour le compte de propriétaires voisins (accord fonciers avec les consorts BOITEUX).

Dans le cas où la partie sud de la ZAC serait débloquée, l'Aménageur s'engage à réaliser 20% de logements sociaux du nombre total de logements qui seraient accordés sur la partie actuellement bloquée par l'ABF.

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE AU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS
DE LA ZAC DU GAROUTIER**
(Article L 311- 4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme)

ENTRE les soussignés :

- 1) **La Métropole,**
Représentée par [●]
Habilité à l'effet des présentes par délibération du [●], n°[●] du [●], transmise au contrôle de légalité le [●] ,

Ci-après désignée la METROPOLE,

- 2) **Monsieur, Madame [●]**
Né(e) le [●], à [●] ;
Domicilié(e) et demeurant [●]

ou la Société [●] ,

[Forme de la société ; numéro de RCS, adresse du siège social]

Représentée par [●] en qualité de [●], dont le pouvoir est annexé à la présente convention

Ci-après désigné LE CONSTRUCTEUR,

EN PRÉSENCE DE :

- 3) **La Société LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT,**
Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 1000 Euros dont le siège social est 58/60 avenue Edouard Vaillant 92517 BOULOGNE BILLANCOURT, immatriculée sous le n° 799 566 245 RCS Nanterre Représentée par **XXX**, dont le pouvoir est annexé à la présente convention dûment habilitée par délégation de pouvoir en date du [●] consentie par **XXX**

Ci-après désignée l'AMENAGEUR,

Il est exposé ce qui suit :

1. Par délibération n° 23 du 5 juillet 2010, le Conseil municipal de LA CIOTAT a créé la ZAC du GAROUTIER conformément aux dispositions des articles L. 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération n° 20 du 9 juillet 2012, le Conseil municipal de LA CIOTAT a désigné la Société OGIC SA comme concessionnaire aménageur de la ZAC du GAROUTIER. Une convention de concession a ainsi été conclue avec cette dernière le 6 août 2012 (ci-après la « Concession d'aménagement »).

Par délibération n° 10 du 25 novembre 2013, le Conseil municipal de LA CIOTAT a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC du GAROUTIER (conformément aux dispositions des articles L. 311-4, R. 311-6 et R. 311-7 du code de l'urbanisme), ainsi que l'avenant n° 1 à la Concession d'aménagement signé en date du 11 décembre 2013.

L'AMÉNAGEUR envisage de réaliser sur les terrains qu'il maîtrise, environ 115 lots à bâtir individuels et 381 logements collectifs (dont une trentaine de logements à prix maîtrisés à minima, 51 logements intermédiaires et des logements sociaux à hauteur de 20% minimum, dont une quote-part de logements sociaux pour les terrains non maîtrisés par l'AMÉNAGEUR mais dont la réalisation lui incombe).

La majeure partie des terrains maîtrisés par l'AMENAGEUR a été acquis en date du 23 novembre 2015 par acte notariés.

2. Par délibération n° 02 du 16 novembre 2015, le Conseil municipal de LA CIOTAT a approuvé la substitution de la Société LA CIOTAT GAROUTIER AMÉNAGEMENT par la société OGIC SA en sa qualité d'aménageur de la ZAC du GAROUTIER. Un avenant numéro 2 à la concession d'aménagement approuvant cette substitution était annexé à cette délibération mais comportait deux erreurs matérielles. Il n'a donc pas été signé. Un avenant numéro 3 approuvant notamment cette substitution doit être voté au conseil de la métropole prévu en décembre 2016.
3. C'est dans ce cadre que le CONSTRUCTEUR a fait part à l'AMENAGEUR, par courrier en date du [●], de son intention de réaliser une opération de construction (ou d'aménagement) telle que plus amplement décrite à l'article 2 des présentes, dans la ZAC du GAROUTIER, sur un terrain qu'il n'a pas acquis de l'AMENAGEUR.

Les parties précisent que l'AMÉNAGEUR accepte que le CONSTRUCTEUR réalise l'opération immobilière décrite ci-dessus, dès lors que celle-ci doit nécessairement respecter, notamment le plan local d'urbanisme de la COMMUNE et les documents constitutifs de la ZAC qui lui sont opposables. Le CONSTRUCTEUR déclare d'ores et déjà avoir parfaitement connaissance des règles d'urbanisme applicables et des documents organiques de la ZAC pour en avoir eu copie avant la signature des présentes.

En application des dispositions de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, et préalablement au dépôt par le CONSTRUCTEUR de sa demande d'autorisation d'aménager ou de construire, les parties se sont reprochées pour conclure la présente convention, à laquelle intervient l'AMENAGEUR, afin de définir le montant et les modalités de la participation du CONSTRUCTEUR au financement des équipements publics de la ZAC.

Par conséquent, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention fixe le montant et définit les modalités de la participation au coût des équipements publics de la ZAC DU GAROUTIER par le CONSTRUCTEUR, préalablement au dépôt de son autorisation de construire ou d'aménager pour la réalisation de son projet.

La présente convention sera obligatoirement jointe au dossier de demande de permis de construire que déposera le CONSTRUCTEUR, en application des articles L. 311-4 et R. 431-23 du code de l'urbanisme.

Article 2 –Projet du CONSTRUCTEUR et règles d'urbanisme applicables

Le CONSTRUCTEUR envisage de déposer un demande de permis de construire ou d'aménager sur le(s) terrain(s) suivant(s) :

Adresse	Parcelle(s) cadastrale(s)	Contenance	Zone du PLU (AUH1a, AUH3a ou AUH4a)	SDP du projet

Les travaux envisagés sont les suivants :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Le projet devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur et le CONSTRUCTEUR s'engage à réaliser son programme de construction ou d'aménagement suivant le calendrier suivant :

- Dépôt de permis de construire : dans les 3 mois de la signature des présentes.
- Entreprendre les travaux dans les 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire.

Pour le cas où le CONSTRUCTEUR obtiendrait un ou plusieurs permis de construire et/ou permis d'aménager, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'un nombre d'une surface de plancher (ci-après « SDP ») différente de celle déjà autorisée par le ou les précédents permis, un avenant à la présente convention sera conclu entre les parties.

Article 3 - Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics d'infrastructure réalisés et financés par l'aménageur consiste en :

- La réalisation des travaux décrits dans le dossier de réalisation de ZAC approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2013 pour un montant prévisionnel de **2 947 700 Euros**.
- La réalisation d'études préalables pour le montage de la ZAC, les missions techniques de suivi des travaux (maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle, sps,...), les assurances pour un montant prévisionnel de **1 500 000 Euros**.

La participation aux équipements publics de superstructure réalisés par la collectivité concédante à payer par l'Aménageur correspond à un montant de 727 200 €, répartis au prorata de la surface de plancher des logements libres.

Le total des dépenses de l'Aménageur pour la réalisation des équipements publics est de 5 174 900 Euros.

Ainsi, la surface de plancher totale prévue au sein de la ZAC est d'environ 65 000 m². Il est prévu la réalisation de 20% de logements sociaux et quelques logements à prix maîtrisés. Avec l'hypothèse de réalisation de 5% de logements à prix maîtrisés, la surface de plancher au sein de la ZAC, hors logements sociaux ou à prix maîtrisés est d'environ 48 750 m².

Ainsi, le coût des équipements publics par m² de SDP constructible dû à l'AMENAGEUR est de **5 174 900 € / 48 750 m² = 106.15 €/m² SDP**.

Article 4 –Montant de la participation, répartition et modalités de paiement

4.1. Montant de la participation

Le montant de la participation à verser à l'AMENAGEUR afférente aux [à compléter par la SDP du projet du CONSTRUCTEUR] de droits à construire attribués au projet du CONSTRUCTEUR est égal à la somme totale de [●], TVA en sus, au taux en vigueur, comme prévue par la doctrine administrative à ce jour.

Etant précisé que le montant de 106.15 Euros par m² visé à l'article 3 est indexé et sera revalorisé en fonction des variations de l'indice TP01, l'indice de base étant celui publié à la date d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC (706,5) et l'indice de comparaison celui publié à [la date de signature des présentes ou d'exigibilité du versement].

Cette somme est globale et forfaitaire quelles que soient les modalités de versement et de réalisation du projet de construction.

4.2. Versement de la participation

Compte tenu des modalités de financement des équipements publics par le programme des équipements publics de la ZAC, le CONSTRUCTEUR s'engage à verser directement le montant de la participation défini par la présente convention l'AMÉNAGEUR dans les conditions définies à l'article 4.3.

4.3. Modalités de versement de la participation

Le CONSTRUCTEUR s'engage à verser à l'AMENAGEUR la participation au coût des équipements publics de la zone selon les modalités suivantes :

- 50%, à l'expiration d'un délai de 4 mois commençant à courir à la date d'obtention du permis de construire ou d'aménager par le CONSTRUCTEUR ;
- 50%, à l'expiration d'un délai de 12 mois commençant à courir à la date d'obtention du permis de construire ou d'aménager par le CONSTRUCTEUR.

Sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, les sommes dues, au titre de l'article 4, portent intérêt au taux légal majoré de 3 points sans que le paiement de ces intérêts dégage le CONSTRUCTEUR de son obligation de payer à la date prévue, l'aménageur conservant, de même que la Métropole, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.

Article 5 –Condition suspensive

La présente convention est soumise à la condition suspensive suivante :

Obtention de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou de construire) – PA / PC relatifs au projet du CONSTRUCTEUR

Le CONSTRUCTEUR s'engage à faire toute diligence auprès de l'administration pour l'obtention de ce(s) autorisation(s) dans les délais les plus brefs.

Le CONSTRUCTEUR s'engage expressément à notifier à l'AMENAGEUR une copie de l'arrêté de permis de construire obtenu dans les 15 jours de son obtention ;

Cette condition devra être réalisée au plus tard dans les trois mois de la signature des présentes.

En cas de non réalisation de cette condition suspensive, la présente convention sera réputée n'avoir jamais existé.

Toutefois, en cas de recours gracieux et/ou contentieux contre l'une ou plusieurs des autorisations administratives visées ci-dessus, les Parties conviennent de se rapprocher pour en

analyser la pertinence, les risques et les conséquences et décider, le cas échéant, des conditions de prorogation de la présente convention.

A défaut d'accord entre les Parties dans un délai de [4] mois à compter de la notification du recours exercé, la présente convention sera caduque.

Article 6 – Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire ou d'aménager déposée par le CONSTRUCTEUR, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf bouleversement de l'équilibre économique du contrat, la nullité du surplus.

Article 7 - Garantie bancaire

Le CONSTRUCTEUR produira, dans les 15 jours suivant la signature de la présente convention, la garantie d'un établissement financier, garantissant à première demande, le paiement de la participation et des intérêts éventuellement dus ou à défaut, une caution bancaire en renonçant aux privilèges de discussion et de division ainsi qu'au bénéfice des articles 2032 et 2039 du Code Civil. La durée de la garantie à première demande, ou à défaut la caution bancaire, expirera dans un délai de 45 jours suivant la signature de la présente.

Article 8 - Taxe d'aménagement

Les constructions édifiées dans la zone d'aménagement sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement par application des articles L 331-7-5° et R 331-6 du code de l'urbanisme.

Article 9 – Transfert du permis d'aménager ou de construire et mutation

Avant toute cession ou transfert de propriété des terrains d'assiette du projet de le CONSTRUCTEUR et d'une manière générale en cas de transfert de permis de construire et/ou d'aménager délivré à ce dernier, le CONSTRUCTEUR devra informer par écrit l'AMÉNAGEUR.

Dès lors que le(s) terrain(s) ci-avant désigné(s) et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou parties vendues, ou qu'ils feraient l'objet de contrat conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire ou d'aménager, les obligations résultant de la présente convention 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 des droits réels d'exécuter et de transmettre aux

acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le CONSTRUCTEUR sera tenu solidairement 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.

Les dispositions du présent article ne seront pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

Article 10 – Modifications et dégrèvement

En cas de modification du permis de construire [ou d'aménager] entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis de construire [ou d'aménager], la somme correspondante est restituée au CONSTRUCTEUR si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

Article 11 – Publicité du règlement de la participation

Le montant et les dates d'encaissement de la participation prévue à l'article 4 sont portés sur le registre tenu en mairie à la disposition du public en application des dispositions des articles L 332-29 et R 332-41 du code de l'urbanisme.

Article 12 – Frais

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

Article 13 – Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

- pour la METROPOLE,
- pour le CONSTRUCTEUR,
- pour l'AMÉNAGEUR, au 506 avenue du Prado 13008 MARSEILLE.

Article 14 – Compétence juridictionnelle

Tous les litiges nés de l'application de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal administratif de Marseille.

Fait à
Le ...

Signatures

Pour la METROPOLE	Pour le CONSTRUCTEUR	Pour l'AMENAGEUR