

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT 19661

**Zone d'Aménagement Concerté Garoutier à La Ciotat -
Approbation de la convention de participation financière
avec la SCCV Les Cerisiers au coût des équipements
publics de l'opération « Les Voiles 3 »**

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'assemblée délibérante l'approbation d'une convention de participation financière à l'aménagement de la ZAC du Garoutier pour l'opération « Les Voiles 3 ».

Ce secteur est important pour le développement résidentiel de la Commune de La Ciotat totalisera 743 logements. La ZAC du Garoutier s'étend sur 22 ha, elle accueillera 496 logements dont 20% minimum de logements locatifs sociaux, une part de logements à coûts maîtrisés et une centaine de lots individuels.

Par délibération n° 23 du 5 juillet 2010, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC du Garoutier » en tant qu'éco quartier résidentiel.

Par délibération n° 20 du 9 juillet 2012, et à l'issue d'une mise en concurrence, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a désigné la Société OGIC SA comme concessionnaire de la ZAC du Garoutier.

La Métropole Aix Marseille Provence, qui se substitue en droits et obligations de Marseille Provence métropole, est devenue depuis le 1er janvier 2016 le concédant de l'opération.

C'est une concession dont le risque financier est porté par l'aménageur. Les dernières opérations pourront être achevées dans le courant de l'année 2022, puis les voies publiques seront reprises en gestion par la Métropole.

Les opérations se situant sur des fonciers de la ZAC non maîtrisés par l'aménageur, la Métropole doit approuver le montant de la participation financière entre le constructeur la SCCV Les Cerisiers et l'Aménageur SAS La Ciotat Garoutier Aménagement, filiale d'OGIC.

Jusqu'en 2019, 8 maisons individuelles et 1393 m² de petits collectifs ont fait l'objet de permis déposés par des propriétaires privés, avec convention de participation financière.

En 2021, dans l'opération « LesVoiles 3» : 36 Maisons individuelles en accession pour une SDP totale de 2572m² .

Le projet est sur la parcelle CD 98 d'une surface de terrain de 1299,33 m², et a fait l'objet d'un permis de construire N°013028 20 B0070 qui a été obtenu le 14/01/2021.

La participation due à l'aménageur est fixée à 106,15 €/ m2 de SDP approuvé par délibération de la métropole le 15 décembre 2016. Pour 2572 m2 de SDP en logement en accession, elle s'élève à 273 017, 80 € HT.

Le projet proposé, ainsi que les modalités financières de participation demandées sont conformes au programme de la ZAC du Garoutier.

publics de la concession (anciennement ZAC) ont été réalisés, avec notamment les voies de desserte et réseaux de la zone, un stade, un parc public, des places, une Maison pour Tous et des parkings.

- Dépenses 2020 :

Le montant des dépenses prévues en 2020 était de 6 003 248 € TTC, le montant des dépenses réalisées est de 4 782 560 € TTC, soit un écart de – 1 220 688 € TTC (une variation de - 20 %).

- Recettes 2020 :

Le montant des recettes prévues en 2020 était de 893 660 € TTC, le montant des recettes réalisées est de 1 004 571 €, soit un écart de + 110 911 € (variation de + 12 %).

Evolution du bilan prévisionnel de l'opération

Le budget du bilan prévisionnel recalé au 31/12/2020 est de 45 496 694 € TTC en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des dépenses, hors TVA résiduelle (1 713 837 €), s'élève à 43 782 854 € TTC. Ce montant prévisionnel de dépenses est en baisse de – 634 261 € TTC par rapport au bilan du 31/12/2019.

Le montant prévisionnel total des recettes, y compris les participations du Concédant à l'équilibre du bilan (en numéraire et en apport foncier), s'élève à 45 496 694 € TTC. Ce montant prévisionnel total des recettes est en baisse de – 616 486 € TTC par rapport au bilan prévisionnel au 31 décembre 2019 (46 113 180 € TTC).

Participations

Le Budget Participations d'un montant de 14 761 162 € TTC est composé comme suit :

- La participation Métropole à l'équilibre de + 88 328 € TTC, en augmentation de + 466 715 € TTC par rapport au CRAC au 31 décembre 2019. Elle doit être versée en totalité en 2022 (88 328 €).
- La participation Ville de Marseille à l'équilibre du bilan de 11 251 000 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en nature (Protocoles fonciers concédant) de 3 267 544 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité,
- La participation en apport foncier Métropole de 154 290 € TTC, inchangée par rapport au CRAC au 31 décembre 2019 et déjà versée en totalité.

**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 METROPOLE,

Représentée par ;
Habileté à l'effet des présentes par délibération du .../.../....., n° ;
transmise au contrôle de légalité le .../.../.....,

Ci-après désignée la METROPOLE,

2) La Société SCCV LES CERISIERS

Société Civile de Construction Vente, immatriculée sous le numéro Marseille D 820 745 487
et dont le siège social est au 545 AVENUE DU GARLABAN – QUARTIER DE LA PLAINE DU
JOUQUE, 13420 GEMENOS ;

Représentée par Monsieur Michael METTOUDY, en qualité de gérant de la société 13 MARS
DEVELOPPEMENT, dont le pouvoir est annexé à la présente convention.

Ci-après désigné LE CONSTRUCTEUR,

EN PRÉSENCE DE :

3) La Société SAS 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 numéro 799 566 245 RCS Nanterre

Représentée par Monsieur Pierre BERNARDINI, Directeur Régional, domicilié
professionnellement à MARSEILLE (13008) – 509 Avenue du Prado, dûment habilité en
vertu d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités en date du 26 octobre 2020
consentie par Madame Virginie BERNOUX, agissant en qualité de Directrice Générale
Logements, Grands Projets et Innovations, Directrice Général Délégué et Membre du
Directoire, elle-même dûment habilitée en vertu d'une délibération du Conseil de
surveillance du 23 juillet 2020 de la société OGIC.

La société OGIC, société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de
3.702.600 Euros, dont le siège social est à Boulogne Billancourt, 58/60 avenue Edouard
Vaillant, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le
numéro SIREN 382 621 134, agissant elle-même aux présentes en qualité de gérant de la
SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT.

Ci-après désignée l'AMENAGEUR,

 1

Reçu au Contrôle de légalité le 11 octobre 2021

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 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 votée au conseil de la métropole prévu en décembre 2016.
3. C'est dans ce cadre que le CONSTRUCTEUR a fait part à l'AMENAGEUR 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 une 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
1201 Chemin des Poissonniers 13600 LA CIOTAT	CD 98	1 299,33 m²		2 572 m²

Les travaux envisagés sont les suivants :

Réalisation de :

- 36 maisons individuelles pour une SDP de 2572m²
- 77 places de stationnement en infrastructure
- 13 places de stationnement 2 roues motorisés en infrastructure
- 58,40 m² de stationnement vélos

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 **2 572 m²** de droits à construire attribués au projet du CONSTRUCTEUR est égal à la somme totale de **273 017,80 € 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 et l'indice de comparaison celui publié à la date de signature des présentes.

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 cette autorisation 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.

  5

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 18 mois 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 les terrains ci-avant désignés 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 509 avenue du Prado 13008 MARSEILLE.

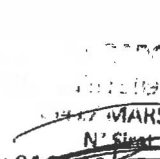
Article 14 – Compétence juridictionnelle

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

Fait à **MARSEILLE**

Le

Signatures

Pour la METROPOLE	Pour le CONSTRUCTEUR	Pour l'AMENAGEUR
	 SCCV LES CERISIERS Capex Social 1000€ 546, avenue du Garibien 13420 CHENOS 09 67 148 467	 BOULANGER AMENAGEMENT 509 av. du Prado - CS 700034 13008 MARSEILLE CEDEX 08 N° Siret 799 586 245 Tél. : 04 91 26 54 29 Fax : 04 91 26 54 29 Siège social : 58/60, av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

**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 METROPOLE,

Représentée par ;
Habilité à l'effet des présentes par délibération du .../.../....., n° ;
transmise au contrôle de légalité le .../.../.....,

Ci-après désignée la METROPOLE,

2) La Société SCCV LES CERISIERS

Société Civile de Construction Vente, immatriculée sous le numéro Marseille D 820 745 487
et dont le siège social est au 545 AVENUE DU GARLABAN – QUARTIER DE LA PLAINE DU
JOUQUE, 13420 GEMENOS ;

Représentée par Monsieur Michael METTOUDY, en qualité de gérant de la société 13 MARS
DEVELOPPEMENT, dont le pouvoir est annexé à la présente convention.

Ci-après désigné LE CONSTRUCTEUR,

EN PRÉSENCE DE :

3) La Société SAS 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 numéro 799 566 245 RCS Nanterre

Représentée par Monsieur Pierre BERNARDINI, Directeur Régional, domicilié
professionnellement à MARSEILLE (13008) – 509 Avenue du Prado, dûment habilité en
vertu d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités en date du 26 octobre 2020
consentie par Madame Virginie BERNOUX, agissant en qualité de Directrice Générale
Logements, Grands Projets et Innovations, Directrice Général Délégué et Membre du
Directoire, elle-même dûment habilitée en vertu d'une délibération du Conseil de
surveillance du 23 juillet 2020 de la société OGIC.

La société OGIC, société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de
3.702.600 Euros, dont le siège social est à Boulogne Billancourt, 58/60 avenue Edouard
Vaillant, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le
numéro SIREN 382 621 134, agissant elle-même aux présentes en qualité de gérant de la
SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT.

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 a 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 votée au conseil de la métropole prévu en décembre 2016.
3. C'est dans ce cadre que le CONSTRUCTEUR a fait part à l'AMENAGEUR 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 une 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
1201 Chemin des Poissonniers 13600 LA CIOTAT	CD 98	1 299,33 m²		2 572 m²

Les travaux envisagés sont les suivants :

Réalisation de :

- 36 maisons individuelles pour une SDP de 2572m²
- 77 places de stationnement en infrastructure
- 13 places de stationnement 2 roues motorisés en infrastructure
- 58,40 m² de stationnement vélos

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 **2 572 m²** de droits à construire attribués au projet du CONSTRUCTEUR est égal à la somme totale de **273 017,80 € 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 et l'indice de comparaison celui publié à la date de signature des présentes.

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 cette autorisation 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 18 mois 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 les terrains ci-avant désignés 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 509 avenue du Prado 13008 MARSEILLE.

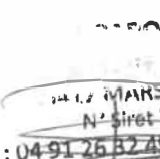
Article 14 – Compétence juridictionnelle

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

Fait à **MARSEILLE**

Le

Signatures

Pour la METROPOLE	Pour le CONSTRUCTEUR	Pour l'AMENAGEUR
	 SCCV LES CERISIERS Capital Social 10000€ 548, avenue du Garibien 13420 CHARENTON LE PONT SIREN 423 148 457	 TIER AMENAGEMENT av. du Prado - CS 700034 13008 MARSEILLE CEDEX 08 N° Siret 799 586 245 Tél. : 04 91 26 52 49 - Fax : 04 91 26 54 29 Siège social : 58/60, av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

**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 METROPOLE,

Représentée par ;
Habilité à l'effet des présentes par délibération du .../.../....., n° ;
transmise au contrôle de légalité le .../.../.....,

Ci-après désignée la METROPOLE,

2) La Société SCCV LES CERISIERS

Société Civile de Construction Vente, immatriculée sous le numéro Marseille D 820 745 487
et dont le siège social est au 545 AVENUE DU GARLABAN – QUARTIER DE LA PLAINE DU
JOUQUE, 13420 GEMENOS ;

Représentée par Monsieur Michael METTOUDY, en qualité de gérant de la société 13 MARS
DEVELOPPEMENT, dont le pouvoir est annexé à la présente convention.

Ci-après désigné LE CONSTRUCTEUR,

EN PRÉSENCE DE :

3) La Société SAS 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 numéro 799 566 245 RCS Nanterre

Représentée par Monsieur Pierre BERNARDINI, Directeur Régional, domicilié
professionnellement à MARSEILLE (13008) – 509 Avenue du Prado, dûment habilité en
vertu d'une délégation de pouvoirs et de responsabilités en date du 26 octobre 2020
consentie par Madame Virginie BERNOUX, agissant en qualité de Directrice Générale
Logements, Grands Projets et Innovations, Directrice Général Délégué et Membre du
Directoire, elle-même dûment habilitée en vertu d'une délibération du Conseil de
surveillance du 23 juillet 2020 de la société OGIC.

La société OGIC, société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de
3.702.600 Euros, dont le siège social est à Boulogne Billancourt, 58/60 avenue Edouard
Vaillant, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le
numéro SIREN 382 621 134, agissant elle-même aux présentes en qualité de gérant de la
SAS LA CIOTAT GAROUTIER AMENAGEMENT.

Ci-après désignée l'AMENAGEUR,

M

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 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'AMÉNAGEUR 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 votée au conseil de la métropole prévu en décembre 2016.
3. C'est dans ce cadre que le CONSTRUCTEUR a fait part à l'AMÉNAGEUR 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'AMÉNAGEUR.

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'AMÉNAGEUR, 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 une 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
1201 Chemin des Poissonniers 13600 LA CIOTAT	CD 98	1 299,33 m²		2 572 m²

Les travaux envisagés sont les suivants :

Réalisation de :

- 36 maisons individuelles pour une SDP de 2572m²
- 77 places de stationnement en infrastructure
- 13 places de stationnement 2 roues motorisés en infrastructure
- 58,40 m² de stationnement vélos

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 (maitrise 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 **2 572 m²** de droits à construire attribués au projet du CONSTRUCTEUR est égal à la somme totale de **273 017,80 € 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 et l'indice de comparaison celui publié à la date de signature des présentes.

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 cette autorisation 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.

 5

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 18 mois 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 les terrains ci-avant désignés 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 509 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 **MARSEILLE**

Le

Signatures

Pour la METROPOLE	Pour le CONSTRUCTEUR	Pour l'AMENAGEUR
	 SCCV LES CERISIERS Capitaine Jean PODE 546, avenue du Garibien 13420 CHENOS 04 91 26 32 49	 AMENAGEMENT 509, av. du Prado - CS 700034 13008 MARSEILLE CEDEX 08 N° Siret 799 586 245 Tél. : 04 91 26 32 49 - Fax : 04 91 26 54 29 Siège social : 58/60, av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 7 Octobre 2021

19768

■ Zone d'Aménagement Concerté Garoutier à La Ciotat - Approbation de la convention de participation avec la SCCV Les Cerisiers au coût des équipements publics de l'opération "Les Voiles 3"

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n° 14 du 14 mai 2009, le Conseil Municipal de la Commune de 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 engagé la concertation préalable avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées pendant la durée d'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 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 Commune de La Ciotat a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC du Garoutier » en tant qu'éco quartier résidentiel.

Par délibération n° 20 du 9 juillet 2012, et à l'issue d'une mise en concurrence, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a désigné la Société OGIC SA comme concessionnaire de la ZAC du Garoutier.

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, le 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 de La Ciotat a approuvé le cahier des charges de cession de terrains 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 substituer dans ses droits et obligations découlant de la concession d'aménagement, la SAS la Ciotat Garoutier Aménagement, filiale à 100 % de la Société 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 afin de prendre en compte la substitution du concessionnaire par la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement.

Conformément aux délibérations FAG 5-519/CC du 26 juin 2006 et FCT 008-23/10/15 CC du 23 octobre 2015 définissant l'intérêt communautaire, sont considérées d'intérêt communautaire les opérations d'aménagement dont l'objet consiste à titre principal en la mise en œuvre des compétences communautaires en matière de politique de la ville et ou d'équilibre social en matière d'habitat sur le territoire communautaire.

En conséquence, 22 opérations d'aménagement répondant aux critères ont été transférées par délibération FCT 030-1585/15/CC à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, parmi lesquelles la ZAC du Garoutier à La Ciotat. L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prend acte de ces transferts.

La Métropole Aix Marseille Provence, qui se substitue en droits et obligations de Marseille Provence métropole, est devenue depuis le 1er janvier 2016 le concédant de l'opération.

Par délibération en date du 15 décembre 2016, la métropole Aix Marseille Provence a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité sur la ZAC de Garoutier au 31 décembre 2015 et l'avenant N° 3 à la concession d'aménagement.

Par délibération en date du 14 décembre 2017, la métropole Aix Marseille Provence a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité sur la ZAC de Garoutier au 31 décembre 2016.

Par délibération en date du 13 décembre 2018, la métropole Aix Marseille Provence a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité sur la ZAC de Garoutier au 31 décembre 2017.

Par délibération en date du 31 juillet 2020, la métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°4 de prolongation de la durée de la concession de 4 ans, prenant fin en 2024.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'assemblée délibérante l'approbation de la convention de participation financière à l'aménagement de la ZAC du Garoutier pour l'opération « Les Voiles 3 ».

La Ville a décidé au moment du dossier de création d'exclure du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) les constructions édifiées dans la ZAC, ce qui a pour effet de soumettre celles-ci au régime des participations en ZAC.

Dans les opérations se situant sur des fonciers de la ZAC non maîtrisés par l'aménageur, les constructeurs sont tenus à verser une participation aux équipements publics, dans la mesure où la ZAC est exonérée de TLE.

La Métropole doit approuver le montant de la participation financière entre le constructeur, la SCCV Les Cerisiers, et l'Aménageur, SAS La Ciotat Garoutier Aménagement, filiale d'OGIC.

Dans la ZAC du Garoutier, jusqu'en 2019, 8 maisons individuelles et 1393 m2 de petits collectifs ont fait l'objet de permis déposés par des propriétaires privés dans le cadre de la ZAC, avec convention de participation financière.

MONTANT DE LA PARTICIPATION:

Le contrat de concession initial présentait un bilan équilibré, et c'est une concession dont le risque financier est porté par l'aménageur. La Métropole ne participe pas financièrement à la réalisation des équipements publics.

Pour mémoire le montant de la participation par m² de SDP (Surface de Plancher) de logement réalisée est calculé comme suit :

- La totalité des dépenses pour la réalisation des équipements publics à la charge de l'aménageur s'élève à 5 174 900€.
- La constructibilité prévisionnelle de la ZAC est de 65 000 m² de Surface de Plancher, dont 48 750 M² de logements libres ou à prix maîtrisés.

Ainsi, la totalité des dépenses divisé par la surface de plancher de logements libres ou à prix maîtrisés, conduit à un coût de participation de 106,15 €/m².

Ce montant a été délibéré par la Métropole le 15 décembre 2016.

En 2021, deux opérations sont en cours de réalisation sur du foncier non maîtrisé par l'aménageur : les « Voiles 2 » et « Les Voiles 3 ».

Pour l'opération « Les Voiles 3 » : 36 Maisons individuelles en accession pour une SDP totale de 2572m². Le permis de construire N°013028 20 B0070 qui a été obtenu le 14/01/2021, sur la parcelle CD 98 d'une surface de terrain de 1299,33 m².

La participation due à l'aménageur est fixée à 106,15 €/ m² de SDP. Pour 2572 m² de SDP en logement en accession, elle s'élève à 273 017, 80 € HT.

Le projet proposé, ainsi que les modalités financières de participation demandées sont conformes au programme de la ZAC du Garoutier.

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 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 ;
- 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 délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les modalités de calcul de la participation des constructeurs sont conformes au coût établi à 106,15€/m² de SDP, voté par la Métropole le 15 décembre 2016.

Délibère

Article Unique :

Est approuvée la convention de participation financière aux équipements publics de la ZAC du Garoutier pour l'opération les Voiles 3 sur la parcelle CD 98, pour un montant de 273 017, 80 € HT, qui sera versée à l'aménageur de la ZAC.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président délégué à la Commande
Publique
A la Transition Ecologique et Energétique
A l'Aménagement
Au SCOT et à la Planification

Pascal MONTECOT