

BUREAU METROPOLITAIN DU lundi 7 février 2022

NOMBRE D'ELUS METROPOLITAINS EN EXERCICE : 16		
QUORUM : 9		
PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS
13	0	3
OBJET DE LA DECISION		
<p style="text-align: center;">N° 2 2 / 6 5</p> <p style="text-align: center;">PUP CHEMIN DES ROSES A SAINT-MANDRIER-SUR- MER - AUTORISATION DE SIGNATURE</p>		

Le Bureau Métropolitain de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE régulièrement convoqué, a été assemblé sous la présidence de Monsieur Hubert FALCO.

PRESENTS :

M. Thierry ALBERTINI,
M. Robert BENEVENTI,
M. Robert CAVANNA, M.
Yannick CHENEVARD,
M. Hubert FALCO, M.
Arnaud LATIL, M. Jean-
Louis MASSON, M. Ange
MUSSO, M. Francis ROUX,
M. Christian SIMON, M.
Hervé STASSINOS, M.
Jean-Sébastien VIALATTE,
M. Gilles VINCENT

ABSENTS :

Mme Nathalie BICAIS, M.
Jean-Pierre COLIN, M.
Jean-Pierre GIRAN

DECISION METROPOLITAINE

N° 2 2 / 6 5

BUREAU DU 7 février 2022

**OBJET : PUP CHEMIN DES ROSES A SAINT-MANDRIER-
SUR-MER - AUTORISATION DE SIGNATURE**

LE BUREAU METROPOLITAIN,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 332-11-3 et L 332-11-4,

VU la Loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, notamment son article 43,

VU la Loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové,

VU la Loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

VU le décret n°2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 21/12/406 du 16 décembre 2021 portant délégations au Président et au Bureau,

VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer

VU le périmètre du secteur à Projet Urbain Partenarial (PUP) ci-annexé,

VU le projet de convention de PUP, ci-annexé,

CONSIDERANT que l'opération de construction, envisagée sur le site chemin des Roses à Saint-Mandrier-sur-Mer porte sur la réalisation de 100 logements dont 50 % seront dédiés à du logement locatif social,

CONSIDERANT que le périmètre opérationnel de ce projet recouvre les parcelles cadastrées section AH n°102, n°103, n°104, n°105 (parcelle devant faire l'objet d'une division primaire) et n°139,

CONSIDERANT que pour la réalisation de cette opération de construction, il apparaît nécessaire de procéder à la réalisation des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage incombe, au titre de ses compétences, à la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

CONSIDERANT que le Code de l'Urbanisme offre plusieurs modalités de financement de l'aménagement et que, dans un contexte de maîtrise foncière privée, le Projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L 332-11-3 et suivants, s'est imposé comme l'outil de financement à retenir,

CONSIDERANT que la présente décision a pour objet d'approuver la convention de PUP « chemin des Roses »,

CONSIDERANT que la Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à réaliser les équipements publics rendus nécessaires par le projet « chemin des Roses » conformément au périmètre du PUP,

CONSIDERANT que le programme des équipements publics à réaliser comprend :

- la requalification du « chemin des Roses », actuellement en sens unique, en une rue à double sens,
- et l'extension du réseau de distribution d'électricité sur environ 120 ml,

CONSIDERANT que le coût total prévisionnel des équipements publics financés dans le cadre du présent Projet Urbain Partenarial est estimé à cent quatre-vingt-sept mille cent cinquante euros et quinze centimes hors taxes (187 150,15 € HT),

CONSIDERANT que, pour rappel, les équipements existants déjà, entièrement financés, et les équipements propres à l'opération de construction définis à l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre du présent PUP,

CONSIDERANT que la participation, de l'opérateur aux financements des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du projet immobilier effectué dans le périmètre fixé par la convention annexée s'élève à cent quarante-neuf mille sept cent vingt euros et douze centimes nets de taxe (149 720,12 € nets de taxe),

Et après en avoir délibéré,

DECIDE

ARTICLE 1

D'APPROUVER la convention de projet urbain partenarial entre la SNC IP1R, représentée par son gérant statutaire ICADE PROMOTION, ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer dans le cadre de ce permis de construire et la Métropole Toulon Provence Méditerranée en vue de financer les équipements publics nécessaires pour l'opération intitulée « chemin des Roses » à Saint-Mandrier-sur-Mer.

ARTICLE 2

D'APPROUVER le périmètre du projet urbain partenarial « chemin des Roses ».

ARTICLE 3

D'ADOPTER les modalités de répartition du coût des équipements publics entre le futur opérateur et la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 4

DE DIRE que le coût total prévisionnel des équipements publics, financés dans le cadre du PUP, s'élève à 187 150,15 € hors taxes.

ARTICLE 5

DE DIRE que les recettes prévisionnelles du PUP sont estimées à 149 720,12 € nets de taxes.

ARTICLE 6

DE DIRE que la part intercommunale de la taxe d'aménagement, sur le périmètre d'application de la présente convention, sera exonérée pendant 5 ans.

ARTICLE 7

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention de PUP ainsi que tous les actes et pièces nécessaires à son exécution.

ARTICLE 8

DE DIRE que la présente décision et la convention de PUP feront l'objet des formalités précisées aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 9

DE DIRE que le périmètre sera reporté aux annexes du PLU de Saint-Mandrier-sur-Mer selon l'article R. 151-52-13° et R. 153-18 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10

DE DIRE que les participations qui en résultent seront inscrites au registre des participations.

ARTICLE 11

DE DIRE qu'un avis de mention de la signature de la convention de PUP sera établi après transmission de la décision au contrôle de légalité et sera affiché au siège de la Métropole et en mairie de Saint-Mandrier-sur-Mer pendant un mois. Cet avis devra être publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'Article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ARTICLE 12

DE DIRE que les dépenses liées aux travaux à réaliser par la Métropole seront inscrits pour l'exercice 2024 et suivants au budget principal pour les travaux de requalification du chemin des Roses et d'extension du réseau de distribution d'électricité ainsi que les aléas et divers prévus à hauteur de 187 150,15 € HT soit 224 580,18 € TTC.

ARTICLE 13

DE DIRE que la participation financière versée par l'Opérateur prévue à hauteur de 149 720,12 euros nets de taxes sera affectée sur le Budget Principal, opération 79002.

Ainsi fait et délibéré les jours, ou mois et ans que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre.

Fait à TOULON, le 7 février 2022

Hubert FALCO

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée
Ancien Ministre



POUR : 13
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

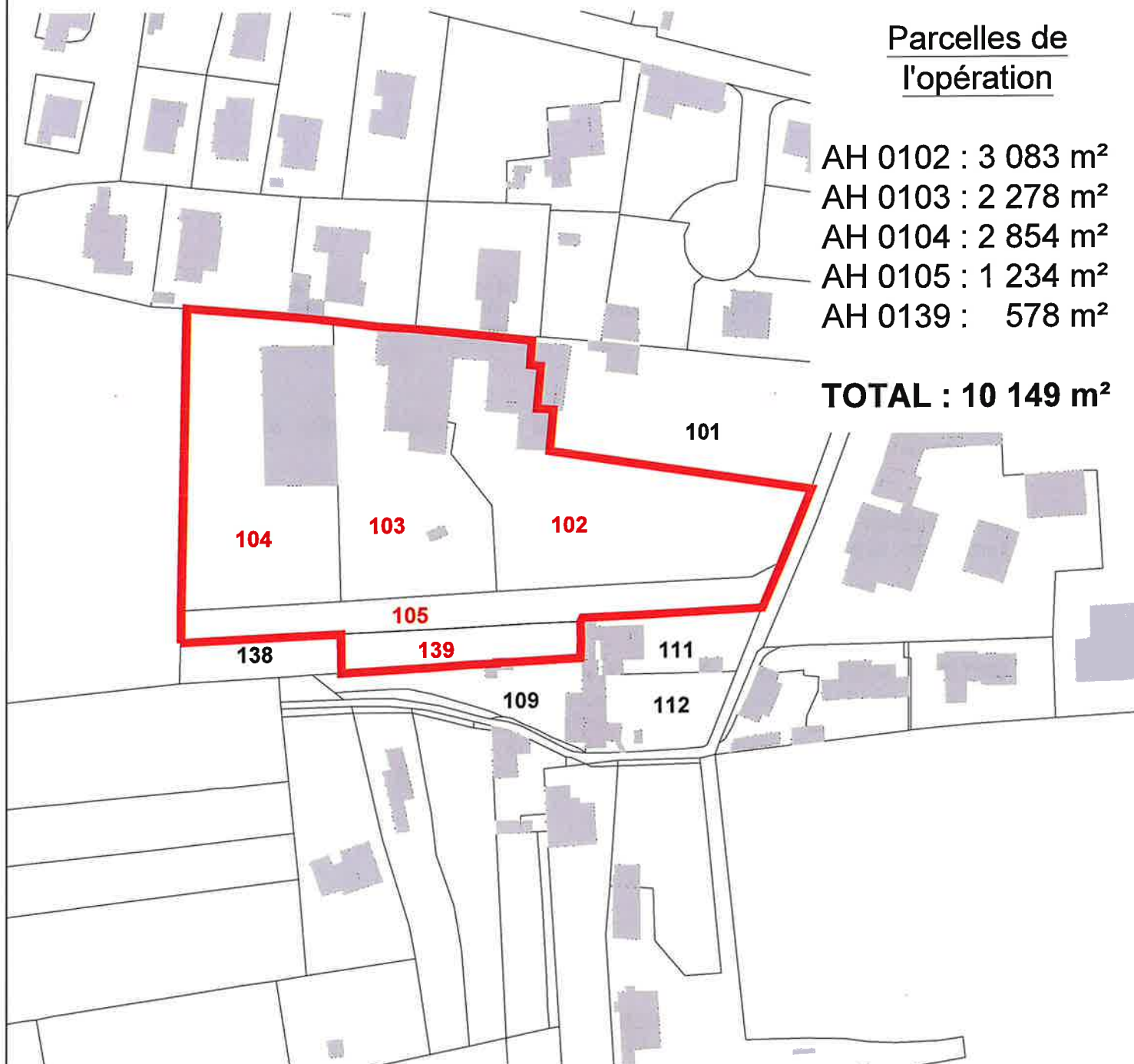
SAINT-MANDRIER-Sur-Mer : PERIMETRE PUP CHEMIN DES ROSES



Parcelles de l'opération

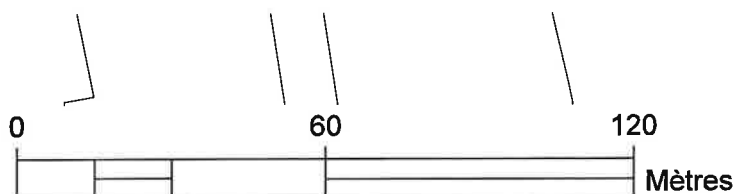
AH 0102 : 3 083 m²
AH 0103 : 2 278 m²
AH 0104 : 2 854 m²
AH 0105 : 1 234 m²
AH 0139 : 578 m²

TOTAL : 10 149 m²



Signataires :

- Le pétitionnaire : SNC IP1R - Gérant : ICADE PROMOTION
- Métropole Toulon Provence Méditerranée





Projet Urbain Partenarial (PUP)

« Chemin des Roses »

Convention prise en application des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme issus de l'article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

VU le décret n° 2017.1758 du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole dénommée Toulon Provence Méditerranée,

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue

ENTRE

SNC IP1R, ou toute personne physique ou morale pouvant s'y substituer dans le cadre de ce permis de construire, ayant son siège social à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 27 rue Camille Desmoulins, immatriculée au RCS de NATERRE sous le numéro 844198960 représentée par son gérant statutaire ICADE PROMOTION, elle-même représentée par Aymeric DE ALEXANDRIS en sa qualité de Directeur régional, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné « l'Opérateur »,

ET

La Métropole Toulon Provence Méditerranée, représentée par Monsieur Hubert FALCO en sa qualité de Président, sise Hôtel de la Métropole, 107, Boulevard Henri Fabre, CS 30536, 83041 TOULON cedex 9,

Ci-après désigné « la Métropole »,

Ensemble, « les Parties ».

Le terme « Convention » désigne la présente convention contenant projet urbain partenarial.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

PREAMBULE

L'Opérateur projette une opération de construction sur les parcelles cadastrées section AH n°102, n°103, n°104, n°105 (parcelle devant faire l'objet d'une division primaire) et n°139 classées en zones UBb et NPr au PLU de la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer.

Le programme prévisionnel de ce projet immobilier prévoit la réalisation de 100 logements dont 50 % seront dédiés au logement locatif social.

Cette opération se situe sur le site du Chemin des Roses, à proximité de la mer, et jouxte des espaces naturels et agricoles de qualité tels que le secteur de l'Ermitage et le chemin de Marc Baron.

Compte tenu de sa localisation, et du nombre de logements prévus, la réalisation de ce programme nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme.

Aussi, les Parties se sont rapprochées et ont considéré que ces travaux d'équipements publics ne pouvaient s'envisager autrement que sous maîtrise d'ouvrage publique mais qu'ils devaient être en tout ou partie financés par l'Opérateur dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le fondement de l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme.

• Article 1 - Objet

La présente convention vise à préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre un projet urbain partenarial au sens de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à cette disposition, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics rendus nécessaires par le projet, poursuivi par l'Opérateur, concourant à répondre aux besoins des futurs usagers et habitants, qui suppose :

- la requalification du « Chemin des Roses », actuellement en sens unique, en une rue à double sens dont les travaux comprennent :
 - La réalisation des terrassements des voiries et cheminements,
 - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales de la voirie,
 - La réalisation de la voirie, de ses aménagements et la signalisation horizontale et verticale,
- l'extension du réseau de distribution d'électricité HTA sur environ 120 ml,

tels que définis à l'article 3 ci-après.

• Article 2 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 1 à la présente convention, parcelle cadastrée section AH n°102, n°103, n°104, n°105 (parcelle devant faire l'objet d'une division primaire) et n°139 en zonages UBb et NPr pour une emprise foncière d'environ 10 000 m².

Ce périmètre sera reporté dans les annexes du PLU de la commune de Saint-Mandrier-sur-Mer en application des articles R 151-52-13° et R 153-18 du Code de l'urbanisme.

• **Article 3 – Coût prévisionnel des équipements publics induits par l'opération immobilière**

Le coût prévisionnel des équipements publics, à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la présente convention, est établi par la Métropole en tant que maître d'ouvrage pour les équipements publics relevant de ses compétences.

Le coût total prévisionnel des équipements publics à réaliser, par la Métropole, est fixé à cent quatre-vingt-sept mille cent cinquante euros et quinze centimes hors taxes (187 150,15 € HT) et se ventile comme suit :

Nature travaux	Montant total en € HT
Requalification du « Chemin des Roses », actuellement en sens unique, en une rue à double sens dont les travaux comprennent : <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation des terrassements des voiries et cheminements, - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales de la voirie, - La réalisation de la voirie, de ses aménagements et la signalisation horizontale et verticale, 	136 000,00 €
Extension du réseau de distribution d'électricité sur environ 120 ml	26 739,26 €
TOTAL I	162 739,26 €
Aléas et divers 15 % *	24 410,89 €
TOTAL II	24 410 ,89 €
TOTAL I + II	<u>187 150,15 €* </u>

*Ce coût prévisionnel prend en compte tous les frais d'études, de maîtrise d'œuvre et d'aléas liés à la réalisation des équipements publics.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

• **Article 4 – Montant de la participation financière due par l'Opérateur**

L'Opérateur s'engage à verser à la Métropole la fraction du coût nécessaire fixée à :

- 80 % du montant HT du coût total prévisionnel des prestations de voirie,
- 80 % du montant HT du coût total prévisionnel pour l'extension du réseau de distribution d'électricité,
- 80 % du montant du coût total prévisionnel des aléas et divers.

Equipements publics rendus nécessaires par le projet immobilier Chemin des Roses – Saint-Mandrier/Mer					
<u>Description des travaux</u>	<u>Montant des travaux € HT</u>	<u>Part OPERATEUR</u>		<u>Part TPM</u>	
		<u>%</u>	<u>€ HT</u>	<u>%</u>	<u>€ HT</u>
Requalification du chemin des Roses	136 000,00 €	80 %	108 800,00 €	20 %	27 200,00 €
Extension du réseau de distribution d'électricité sur environ 120 ml	26 739,26 €	80 %	21 391,41 €	20 %	5 347,85 €
Aléas et divers 15 %	24 410,89 €	80 %	19 528,71 €	20 %	4 882,18 €
<u>TOTAL</u>	<u>187 150,15 €</u>		<u>149 720,12 €</u>		<u>37 430,03 €</u>

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de l'Opérateur s'élève à cent quarante-neuf mille sept cent vingt euros et douze centimes net de taxes (149 720,12 € net de taxes).

En dérogation à l'article 10 de la présente convention, les parties conviennent que le montant de la participation mentionnée, ci-dessus, pourra être ajusté, sans conclusion d'avenant à la hausse comme à la baisse en fonction du coût effectif des équipements à réaliser dans la limite de 5 % du montant de la participation. Au-delà ou en deça de 5%, il sera procédé à un ajustement du montant de la participation par voie d'avenant tel que mentionné à l'article 10.

- **Article 5 – Modalités de paiement de la participation financière due par l'Opérateur**

En exécution d'un titre de recettes, l'Opérateur s'engage à verser à la Métropole Toulon Provence Méditerranée la participation du projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

En deux (2) versements :

- le premier versement, correspondant à 50 % du montant total, interviendra à l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire portant sur la réalisation d'un projet de 100 logements tel que déposé le 10 décembre 2021 en mairie de Saint-Mandrier-sur-Mer ;
- le deuxième versement, correspondant à 50 % du montant total, interviendra 6 mois après l'obtention du permis de construire susvisé devenu définitif et exécutoire.

L'éventuel réajustement financier sera versé au décompte général et définitif.

- **Article 6 – Délai de réalisation des équipements publics et planning prévisionnel**

La Métropole s'engage à lancer les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 1 une fois que la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) sera déposée en mairie de Saint-Mandrier-sur-Mer et que les versements mentionnés à l'article 5 seront réalisés. Les travaux seront réalisés, à partir de ces versements, dans un délai maximum de 24 mois. *Il est à noter que les travaux d'extension du réseau de distribution d'électricité sont déclenchés par le pétitionnaire lorsque celui-ci fait sa demande de raccordement auprès d'ENEDIS.*

Les parties sont convenues de se revoir dans les six (6) mois (permis de construire devenu définitif) suivant la date de signature des présentes afin de convenir du calendrier de réalisation échelonné des différents travaux d'équipements visés à l'article 1 et de leurs dates d'achèvements respectifs dans le respect du délai maximal fixé ci-dessus.

- **Article 7 – Restitution de la participation financière**

Si les équipements publics définis à l'Article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à l'Opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

- **Article 8 - Abandon de l'opération de construction**

Dans le cas d'un abandon de cette opération de construction, il est défini ce qui suit :

- L'Opérateur pourra demander décharge de la participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de réaliser son programme ;

Toutefois,

- Les équipements publics déjà réalisés ne peuvent faire l'objet d'aucune restitution des sommes versées au titre des participations au projet urbain partenarial ;
- Pour les équipements publics en cours de réalisation, aucun remboursement de la participation de l'Opérateur déjà payé ne peut être réclamé. De plus l'Opérateur devra s'acquitter de sa participation permettant aux différents maîtres d'ouvrage de solder les marchés en cours sur le ou les équipements concernés.

Si les équipements publics à créer, dont la liste est fixée par l'article 1, n'ont pas été réalisés dans le délai prévu, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'Opérateur.

Cette disposition ne s'applique pas si l'Opérateur n'a pas versé la totalité de la participation prévue à l'article 5, dans les délais prévus à l'article 5.

- **Article 9 – Exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement**

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement est de 5 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole compétente et en mairie de Saint-Mandrier-sur-Mer.

- **Article 10 - Avenant**

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Ces avenants, approuvés par les parties à la convention, devront être signés par le Président dûment autorisé par le Conseil de la Métropole et par le représentant légal de la société SNC IP1R.

Tel sera notamment le cas des modifications portant sur la programmation des équipements publics, le calendrier de réalisation des équipements publics, l'échéancier de paiement des participations par l'opérateur.

Les adaptations de calendrier permettant de faire correspondre au mieux les interventions des différents maîtres d'ouvrage aux besoins de l'opération objet de la présente convention pourront être ajustées sans conclusion d'avenants.

- **Article 11 – Transfert de permis de construire, mutations**

En cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'Opérateur 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.

L'Opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs 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

- **Article 12 – Litige**

Tout différent relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties. A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif, de Toulon, compétent.

- **Article 13 – Affichage et caractère exécutoire**

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature au siège de la Métropole compétente et en mairie de Saint-Mandrier-sur-Mer.

Fait à Toulon, le

En trois exemplaires originaux.

Pour SNC IP1R,

Le Directeur Régional,

Monsieur Aymeric DE ALEXANDRIS,

Pour la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Le Président,

Monsieur Hubert FALCO,