

**CONSEIL DU 15 DECEMBRE 2011**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

**Thématique : Habitat**

**Objet : Déclaration d'intérêt communautaire sur la commune de Coudoux -  
Opération du « Grand Coudoux ».**

**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

La commune de Coudoux, en collaboration avec la CPA et l'EPF PACA conduit une opération d'aménagement sur le secteur dit « Grand Coudoux » depuis 2004. Le projet est aujourd'hui dans sa phase opérationnelle, notamment pour ce qui concerne l'aménagement du secteur. Il est proposé de déclarer cette opération d'intérêt communautaire dans la mesure où les critères de la délibération n°2011-A100 sont remplis. A ce titre, il est proposé que les travaux d'aménagement de surface directement liés à l'opération et estimés à 970 000 € HT soient pris en charge par la CPA.

**Exposé des motifs :**

En 2004, la commune de Coudoux a sollicité un appui technique de la Communauté du Pays d'Aix pour la mise en œuvre de différents projets de réalisation de logements intermédiaires et sociaux sur son territoire. La principale difficulté de la commune étant l'absence de réserves foncières facilement mobilisables.

Ainsi, une convention de veille et de maîtrise foncière pour la mise en œuvre d'un programme de logements mixtes en centre ville a été conclue entre l'EPF PACA, la commune de Coudoux et la CPA en mars 2005.

Une étude d'aide à la décision pour la création de logements spécifiques sur la commune de Coudoux a ensuite été réalisée par la CPA. Cette étude a permis de définir les principes d'aménagement du secteur ainsi que sa programmation prévisionnel en terme de logements mixtes.

Sur ces bases, le projet d'aménagement a été soumis à la concertation du public d'octobre à décembre 2005. L'EPF PACA a engagé une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation et s'est ainsi rendu maître des terrains d'assiette de l'opération (12.415 m<sup>2</sup>) puis les sociétés Villenova et Famille & Provence ont été retenues pour réaliser sur le secteur du Grand Coudoux une opération d'ensemble comprenant logement mixtes et commerces.

Parallèlement, des contacts ont été pris avec le Conseil Régional PACA dans le cadre du dispositif « Agir pour les quartiers durables » et une aide de 300.000 € a été inscrite dans le contrat d'objectif Région/CPA sur la part des travaux correspondants aux aménagements et aux espaces publics de conception durable.

Aujourd'hui, le programme de l'opération « Grand Coudoux » comprend la réalisation de 8 498 m<sup>2</sup> de SHON correspondant à 83 logements dont 40% de logements locatifs sociaux (62 collectifs, 16 semi-collectifs, et 7 individuels), un local commercial, des espaces publics (une place et un jardin d'enfants).

Cette opération présente ainsi tous les critères d'une opération d'habitat d'intérêt communautaire tels que définis par délibération n° 2011- A100 du 30 juin 2011. En effet, le Conseil de juin dernier a décidé de faire évoluer le dispositif d'intervention de la CPA pour soutenir des opérations visant essentiellement la production de logements dans le respect des orientations du PLH et pour lesquels la procédure de ZAC n'est pas adaptée.

Pour rappel, ces critères sont :

- l'essentiel de la SHON du projet est consacré au logement,
- densité supérieure à 60 logements à l'hectare,
- déclinaison de l'offre globale de logements respectant les prescriptions du PLH et notamment en matière de logements locatifs sociaux soit 40% de la programmation totale,
- justifier d'une approche environnementale de l'urbanisme.

L'opération du « Grand Coudoux » répondant à l'ensemble de ces critères, il est proposé que le projet soit retenu au titre des opérations d'aménagement d'habitat communautaire.

Dans le cadre de la délibération du 30 juin 2011, une répartition des équipements à réaliser est prévue entre la commune et la Communauté, cette dernière ne prenant à sa charge que les aménagements de surface directement liés à l'opération.

Le montant global des travaux d'équipements publics de cette opération s'élève à 2.140.000 € HT (dont 600.000 € de réseau de chaleur). A cet effet, il est proposé que les travaux relatifs aux équipements publics et aux aménagements de surface soient pris en charge par la Communauté au titre des opérations d'aménagement. Les travaux liés aux réseaux secs et humides (1.170.000 € HT) restent de maîtrise d'ouvrage communale, en particulier le réseau de chaleur dont la vocation dépasse le périmètre de l'opération. La commune l'a d'ores et déjà confié par convention à la SPLA « Pays d'Aix Territoires ».

Les travaux d'aménagement de surface réalisés au titre de l'intérêt communautaire représentent eux un montant de 970 000 € HT et se décomposent de la manière suivante :

- Place publique : 402 000 € HT
- Rue de la Gérome (partie haute) : 118 000 € HT
- Rue de la Gérome (partie basse) : 220 000 € HT
- Rue Vauvenargues : 148 000 € HT
- Jardin public : 40.000 € HT
- Cheminement piétons : 42 000 € HT

970 k €  
1160,12 k € TTC

A l'occasion d'un prochain Bureau il sera proposé de confier la réalisation de ces travaux à la SPLA par le biais d'une convention d'aménagement. Ainsi, toutes dépenses confondues (maîtrise d'œuvre et honoraires divers, rémunération SPLA, TVA...), le budget communautaire dédié à cette opération s'élève prévisionnellement à 1.400.000 € TDC. (+20,62%)

Par ailleurs, dans ce même secteur, la rue de la République est concernée par une opération d'« entrée de ville ».

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5216-5 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 300-1 ;

VU la Loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

VU la délibération n 2011-A100 du 30 juin 2011 définissant les critères d'une opération d'intérêt communautaire en matière d'aménagement ;

VU l'avis de la Commission habitat et politique de la ville en date du 10 novembre 2011.

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECLARER** d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement du « Grand Coudoux » selon le périmètre ci-annexé,
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

COMMUNE DE COUDOUX – OPERATION DU GRAND COUDOUX  
PERIMETRE D'INTERET COMMUNAUTAIRE



