

Commune de COUDOUX



Nom opération : **Le grand Coudoux**

Thématique : densification des quartiers péri-urbains

Sous thème : Eco Quartier

Problématique générale de l'opération : Production de logements. La Commune souhaite étoffer son centre ancien en créant un nouveau quartier dans un espace en dent creuse en plein centre (terrain plantés de vignes et d'oliviers, face à la Mairie). Le projet prévoit la construction de 92 logements, d'un centre médical en pied d'immeubles et d'une place structurante, il permettra également la remise à niveau des réseaux enterrés, de l'entrée de ville et du chauffage des bâtiments communaux voisins. Ce projet est le plus grand projet de la commune et se veut exemplaire et partenarial.

Données générales communales et intercommunales

- Département : 13
- Intercommunalité : CPA
- Nb de communes intercommunalité : 34
- Nombre habitants EPCI : 354 600
- Superficie EPCI : 1300 km²
- Nombre d'habitants Commune : 3501 (2013)
- Superficie Commune : 1265 ha
- Statut Commune : Carencée
- Article 55, %: 3%
- Programme Région : Agir pour des quartiers durables
- Programme EUROPE :

Contexte urbanistique de l'opération

- SCOT : Non
- PLH : Oui
- PLU : date : 11/09/2006, révision 2009
- Zonage PLU : UA et UB
- Outils aménagement : permis de construire, OA du PLU
- Emplacement réservé : ER mixité sociale
- Risques : Non

OPERATION 13111 code 13COU01

FICHE 1 : CONTEXTE DE L'OPERATION

Version du 22/04/2013

Convention

Nom: Convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière en vue de la réalisation d'un programme d'habitat mixte et de services sur la Commune de Coudoux.

Type convention : Opérationnelle tripartite

Avancement convention : en cours

Lancement : 2005

Clôture : fin 2013

Avancement chantier: en cours

Lancement : janvier 2013

Clôture : mi 2014

1- Situation géographique de Coudoux



Une situation géographique privilégiée

La proximité de l'aire de Marseille Métropole confère à la Commune de Coudoux des qualités de desserte performantes:

- autoroutes : A7, A8 et A50
- routes départementales,
- gare Aix en Provence TGV,
- aéroport.

source: photo aérienne géoportail

Commune de COUDOUX

Nom opération : Le grand Coudoux

Objectifs politiques du projet : Répondre aux besoins en logements des habitants de la commune (logements sociaux et intermédiaires) et aux objectifs du PLH communautaire de la CPA. Maitrise du développement urbain, amélioration des liaisons entre le centre ville et les équipements publics, renforcement de la centralité du village, développement de l'offre de stationnement, diversité des espaces publics, amélioration de la circulation, création de nouveaux commerces et services de proximité. L'opération devra être exemplaire, en démarche quartier durable et devra permettre la restructuration du centre de la Commune qui s'est aménagée le long de la rue principale.

Objectifs techniques du projet : Densifier dans l'esprit villageois avec la construction d'immeubles et de maison de ville et proposer des innovations en matière de développement durable

Données générales de l'opération

- Adresse de l'opération : Rue de la République 13111 Coudoux
- Destination principale: Habitation, commerces
- Type construction : Immeuble, maison de ville, maison individuelle
- Potentiel logements : 77, OA du PLU
- Nombre de logements réalisés : 92
- Equipements : centre commercial et commerces, stationnement public
- Surface totale terrain : 1,2415 ha
- Surface bâtie projetée SHON : 7696 M2, surface de plancher :
- Surface bâtie réalisée SHON : 8485 M2, surface de plancher :
- Atouts du site : face à la Mairie, centre, desservi,
- Contrainte du site : stationnement et circulation
- Dates permis de construire :

FICHE 2 : CONTENU DU PROJET

Version du 22/04/2013

Détails programme

- Démarche de Pré Projet : 0
- Nombre de tranches : 3
- Nombres de lots :
- Maitrise d'ouvrage : Commune et CPA
- AMO Maitre d'ouvrage: CPA
- Bureaux d'études : Villes et paysages, TEP 2E, SETOR, CERETTI
- Architectes : Manuel CANAS
- Aménageurs : Ville Nova aménageur et SPLA « Pays d'Aix territoires »
- Promoteurs : Ville Nova aménageur
- Partenaires : CPA, Région, Département, EPF, CAUE, ADEME, CEJU
- Type habitat : Libre, aidés
- Nombre sociaux : 31
- Nombre accession sociale : 0
- Nombre libre : 61
- % Programmes logements aidés : 33%
 - Dont : locatif social : 33%
 - Dont accession aidée : 0%
- Logeur social : Famille et Provence
- Labels construction : BBC
- Programme logements : 95 %
- Public visé : habitants Coudoux et besoin PLH
- Densité de construction : 76 logts/ha
 - Etude faisabilité : oui, ADELE consultant, Territoires et Habitat, PUECH
 - Etudes préopérationnelles : oui, Ville et Paysages
- Etudes opérationnelles : oui
- Montant prévisionnel bilan : 6 M€

2. Un site d'étude en coeur de village

Situation du périmètre d'étude, contrasté entre massif montagneux et voies autoroutières



Surfaces:
Commune: 12,65 Km²
Secteur d'étude: 11 475 m²
Rapportage: 'Plan de zonage d'usage' (Plan de zonage)

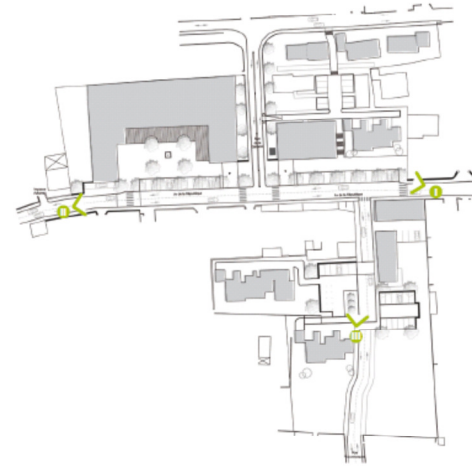
Périmètre de l'opération: [Green box]
Périmètre d'étude de l'analyse urbaine: [Red dashed box]



atelier VILLES & PAYSAGES | egis aménagement

Situation en cœur de village

VUES PROJÉTÉES DU PROJET:



atelier VILLES & PAYSAGES | egis aménagement

Photos avant travaux



Partie nord route centrale



Partie Nord vue des vignes en centre ville



Maison à démolir

Commune de COUDOUX

Nom opération : Le grand Coudoux

Dépenses : 6 019 896 € Date : 01/01/2013

- Travaux : 2 633 000 €
- Foncier : 3 386 896 €

Recettes : 6 019 896 euros Date : 01/01/2013

- cessions : 3 386 896 €
- participations : CPA : 1 463 000 €, commune : 1 301 911€ (PUP entre la

Commune et le promoteur)

Région : 250 000€, Département : 100 000€, ADEME : 506 829€

Terrain Prix m2 libre : 490 €

Terrain Prix m2 LLS : 180 €

Logements Prix m2 SHON libre : 3800€

Recul sur l'opération, bilan : Opération en centre ancien sur un village rue.

Opération expérimentale au titre des Ecoquartiers et des partenariats mis en œuvre. Partenariat financier PUP long et difficile. Erreur de zonage au PLU et réalisation de la voirie structurante en amont, qui ont fait monter le prix des terrains à l'expropriation. La commune ne veut pas demander dans un premier temps une ZAC communautaire, la CPA n'est pas porteuse au départ. Réseau de chaleur difficile à mettre en œuvre mais porté par la CPA. L'opération est déclarée d'intérêt communautaire pour pouvoir réaliser les voiries et l'entrée de ville. Les logements intermédiaires n'ont pas pu être réalisés dans le cadre du bouclage financier. Surcote construction durable 20%, chaudière bois. La solution proposée pour les stationnements sur voirie ne permette pas de libérer les circulations piétonnes escomptées dans un Ecoquartier.

Bonne acceptation de la population du programme (densité bien étudiée) mais déception sur l'impossibilité à sortir du logement en accession sociale pour les jeunes ménages de la Commune. Production de logements sociaux en adéquation avec les besoins de la Commune et des objectifs du PLH.

OPERATION 13111 code

FICHE 2 : CONTENU DU PROJET (suite)

Version du 22/04/2013



Commune de COUDOUX

Nom opération : Le grand Coudoux

Objectifs DD du projet : Energie, mixité sociale, eau, qualité de l'environnement, gestion de la mobilité, paysage, participation des acteurs, innovation sociale, gestion de la densité, éducation à l'environnement...

Réalisations DD exemplaires : Les réflexions intervenues en amont dans le cadre Eco quartier, ont amené la commune au souhait d'affiner l'approche de l'organisation et du traitement des espaces publics, des déplacements et de la concertation. La commune a engagé des démarches de concertation du public avec l'organisation d'un forum citoyen sur la mise en place de ligne PEDIBUS, de développement de mode doux de transport.

L'accès au centre ville, la gestion et le positionnement des aires de parking sont des éléments sensibles ainsi que : la place de l'automobile, la sécurité, les énergies renouvelables.

La commune a acté l'installation d'un réseau de chaleur au bois, positionné dans le projet « Grand Coudoux », pour desservir les bâtiments publics et privés.

Accompagnement EPF : un suivi est réalisé avec une aide à la réalisation de cette opération suivant les critères des Eco quartiers ; Demande du Maire pour un accompagnement à la demande de Label Eco quartier.

Démarche Eco quartier :

Une démarche en 3 étapes :

1/ Signature de la Charte : à l'étude

Date signature :

2/ Admission à la démarche nationale

Date admission

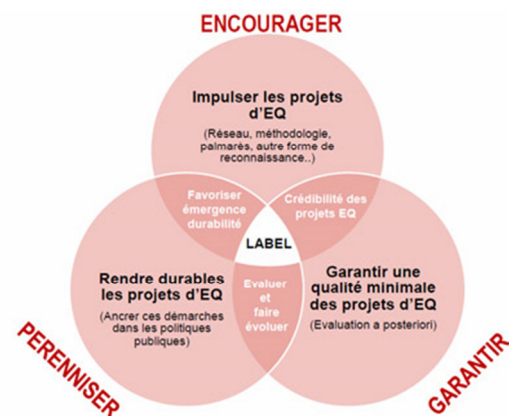
3/ Obtention du label

Date obtention du label :

OPERATION 13111 code

FICHE 2 : CONTENU DU PROJET (ECOQUARTIER)

Version du 22/04/2013



FICHE 2 : CONTENU DU PROJET (intervention de l'EPF PACA)

Version du 22/04/2013

1/ Contexte

En septembre 2004, la ville de Coudoux contacte l'EPF. C'est le point de départ d'une démarche de partenariat qui va s'instaurer avec cette commune. Quel était le contexte de l'époque ? Le Maire de Coudoux est favorable pour produire du logement social sous forme de programmes mixtes, mais la majorité de son Conseil Municipal est réticente à la mise en place d'une intervention publique (laisser faire le marché). Les propriétaires ne veulent pas vendre, l'un d'entre eux a déjà fait l'objet d'une expropriation récente pour création de voirie. La valeur vénale est très élevée : 170 €/m².

Quels sont les objectifs initiaux de la commune ? : 1/Produire du logement dans le centre ancien (à proximité de la Mairie) plutôt que dans le péri urbain. 2/Ne pas dépasser une densité de 30 à 40 logements / hectares, car le tissu urbain de la commune est peu dense (hormis le noyau central, la commune est constituée par un tissu pavillonnaire).

3/La ville a une vision prudente de l'aménagement et souhaite scinder le périmètre de veille de 1 hectare en deux parties, en vue d'engager sur la partie sud une première tranche de 15 à 20 logements. 4/Sur cette base il est proposé au CA du 3/12/2004 de l'EPF, une convention de veille foncière et de définition de projet pour un montant plafonné à 1 M€.

2/ Le rôle de l'EPF PACA

2005 : LA COMMANDE, le pré-projet, convention : 07/02/2005 montant 1 M €

Dès le 1^{er} semestre 2005, la démarche de projet est engagée. Une 1^{ère} étude urbaine démontre que l'opération ne peut être équilibrée si l'on s'en tient strictement à la première tranche. Il faut donc élargir le périmètre d'étude à la totalité du périmètre de veille. Le Maire sollicite l'EPF dans ce sens.

L'avenant n°1 de la convention 09/09/2005 étend le périmètre d'intervention à l'ensemble du périmètre de veille. Le budget reste inchangé. La démarche de pré projet est engagée dès le 2^{ème} semestre 2005. Cette démarche d'études doit aboutir à l'élaboration de 3 scénarii contrastés. Chaque scénario comprend un parti d'aménagement, un programme, un bilan financier de l'opération d'aménagement. Les 3 scénarii réalisés ont été ensuite débattus au sein du Conseil Municipal. Le choix final a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de façon à conforter l'EPF sur le plan juridique pour la suite de sa mission. Le scénario n°2 a été adopté à l'unanimité fin octobre début novembre 2005. Chaque scénario a été développé sur un panneau d'exposition qui a servi de support aux débats. Le programme retenu comprend : 77 logements sur 9220 m² de terrain, dont 70 logts en Coll R+2, et sept maisons individuelles en R+1. Le programme est mixte et comprend 42 % de logements aidés.

Quels sont les atouts du scénario choisi : Composition du projet autour d'une placette publique, parkings semi enterrés exploitant la dénivelée du terrain, forte contribution à la valeur paysagère des espaces publics comme privés, meilleure réponse aux objectifs de mixité sociale.

La commune a délibéré pour adopter le projet, et a sollicité l'EPF dans la foulée, pour qu'il passe du stade de la veille foncière et d'étude à celui de la réalisation. Un avenant est préparé dans ce sens. L'objet de cet avenant étant d'augmenter le budget d'intervention pour assurer les acquisitions soit une augmentation de 1,5 M€. Le commentaire que l'on peut faire est que par cette méthode de projet, la collectivité sera passée en moins d'un an, et en toute connaissance de cause, d'un objectif de 30 à 40 logements par hectare à 80 logements par hectare.

2006 : Avenant 2 : 08/06/2006 2,5 M €

Le Maire n'a pas changé d'attitude, il est toujours aussi déterminé, mais beaucoup plus impliqué dans la démarche qu'à l'origine. Au terme de la démarche de pré projet, le conseil municipal est maintenant convaincu.

Trois propriétaires sur six ont changé d'attitude et ont décidé de vendre. Toutefois le solde des terrains ne pourra être acquis que par DUP. Opération inscrite dans le PLU approuvé le 11 septembre 2006. Le plan masse du projet a été notifié dans le PADD au titre des orientations d'aménagement. L'opération du Grand Coudoux s'inscrit également dans les objectifs du PLH de l'agglomération

2008 : Avenant 3 : 22/08/2008, délai prorogé, DUP à l'EPF

2009

Le projet a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (ordonnance d'expropriation le 2/10/09, arrêté de cessibilité le 16/09/09 & publication aux hypothèques de l'arrêté de cessibilité avril 2010)

2010 : Avenant 4 : 30/11/2010, montant 3,5 M€

Deux promesses synallagmatique de vente ont été signées avec les opérateurs désignés par la collectivité : Famille et Provence (bailleur social) le 23 décembre 2010, et Villenova le 31 janvier 2011. Réitération des actes prévus au plus tard en mars 2013. Un architecte commun aux deux opérateurs.

2011 : Déclaration d'intérêt communautaire du projet, réalisation d'un PUP.

2012 : délivrance des permis de construire en juin, déclaration d'opération d'intérêt communautaire en janvier 2012. Sous la maîtrise d'ouvrage de l'CPA, les travaux des espaces publics avec renforcement et voie nouvelle ont été confiés à la SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement du Pays d'Aix) et se sont terminés en novembre 2012.

2013 : Avenant 5 : 10/10/2012, prorogation au 31/12/13

Début des travaux ; 1^{er} semestre 2013 VRD, mars, avril construction.

Nom opération : Le grand Coudoux

FICHE 3 : CONVENTION ET FINANCEMENT EPF

Version du 22/04/2013

Suivi Convention

- Type convention : veille et opérationnelle
- Date notification du site :
- Partenaires de la convention : EPF/COUDOUX/CPA
- Dates convention : 07/02/2005, montant 1 M€
- Avenants : 1 : 09/09/2005, périmètre étendu,
- 2 : 08/06/2006, montant 2,5 M€
- 3 : 22/08/2008, délai prorogé, DUP à l'EPF
- 4 : 30/11/2010, montant 3,5 M€
- 5 : 10/12/2012, délai prorogé : 31/12/2013
- Clôture de convention :

Portage financier EPF

- Nombres d'acquisitions :
- Dates achats parcelles :
- Montants achats :
- Date prévisionnelle dernière cession :
- Dates vente dernier terrain : 05/03/2013
- Montant total des cessions : engagées
-

Déroulé :

Commune de COUDOUX

Nom opération : Le grand Coudoux

OPERATION 13111 code

FICHE 4 : FONCIER ET PATRIMONIAL EPF

Version du 22/04/2013

Suivi foncier terrain :

- Cadastre parcelles : AC n° 114 - 170 - 411 - 473 - 474 et 483.
- Parcelles bâties :
- Parcelles non bâties :
- Nombre de propriétaires :
- Statut des propriétaires :
- Surface acquise par l'EPF :
- Surface propriétés des partenaires :
- Pourcentage de terrain acquis EPF :
- DIA étudiées :
- Outils fonciers : DUP
- Date de création : 22/06/2009
- Expropriation : oui
- Date expropriation : 02/10/2009
- Pourcentage expo :
- Prix des domaines expo m2:
- Amiable : 3191 M2
- Pourcentage amiable superficie :
- Prix amiable m2:

Démarche foncière : Après épuisement des acquisitions par voie négociée, la nécessité de réaliser une démarche d'expropriation s'est imposée.

Suivi patrimonial bâtis :

- Gestion du bien :
- Biens à gérer :
- Type d'occupation :
- Relogement :
- Loyer :
- Redevances :
- Charges de gestion (coût global) :
- Dates acquisitions :
- Dates Cessions complètes :

