

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN

SEANCE DU 30 NOVEMBRE 2023

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président

N° 8.7

OBJET : Commune de Cagnes-sur-Mer - Approbation d'une convention de projet urbain partenarial relative à la réalisation dans le secteur du Malvan avenue de Grasse et rue du Puits, d'une opération de 235 logements collectifs, commerces, bureaux et artisanat.

PRÉSENTS : Mme Mylène AGNELLI, M. Gilles ALLARI, M. Romain ALLEMANT, Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILET, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Pierre BARONE, M. Thomas BERETTONI, M. Yannick BERNARD, M. Bruno BETTATI, Mme Sylvie BONALDI, M. Pascal BONSIGNORE, M. Anthony BORRÉ, Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, M. Philip BRUNO, M. Hervé CAËL, M. Jean-Jacques CARLIN, Mme Carole CERVEL, M. Bernard CHAIX, Mme Julie CHARLES, M. Richard CHEMLA, M. Stéphane CHERKI, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. José COBOS, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, M. Roland CONSTANT, M. Fabrice DECOUPIGNY, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Valérie DELPECH, Mme Patricia DEMAS, Mme Stéphanie DENOYELLE, M. Jean-François DIETERICH, Mme Christelle D'INTORNI, Mme Amélie DOGLIANI, M. Christian ESTROSI, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, M. Jean-Paul FABRE, Mme Colette FABRON, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, M. Pierre FIORI, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Bertrand GASIGLIA, M. Jean-Marc GIAUME, M. Yves GILLI, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Hélène GRANOUILLAC, Mme Corinne GUIDON-PIOTROWSKI, Mme Danielle HEBERT, M. Philippe HEURA, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Richard LEMAN, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Sarah LESCANE, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, Mme Loetitia LORÉ, M. Gérard MANFREDI, M. Edmond MARI, M. Roger MARIA, M. Jean-Claude MARTIN, M. Jean-Michel MAUREL, M. Jean MERRA, Mme Murielle MOLINARI, Mme Françoise MONIER, Mme Catherine MOREAU, M. Ivan MOTTET, M. Jean MOUCHEBOEUF, M. Robert NARDELLI, Mme Laurence NAVALES, M. Louis NEGRE, M. Gaël NOFRI, M. Jean-Paul PEREZ, M. Jean-Christophe PICARD, M. Ladislav POLSKI, Mme Geneviève POZZO DI BORGO, Mme Barbara PROT, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, Mme Agnès RAMPAL, M. Robert ROUX, M. Roger ROUX, M. Thierry ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, Mme Jennifer SALLES BARBOSA, M. Patrick SCALZO, M. Dominique SCHMITT, M. Joseph SEGURA, M. Henry-Jean SERVAT, Mme Yanne SOUCHET, M. Jean-François SPINELLI, M. Jean THAON, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, M. Philippe VARDON, M. Thierry VENEM, M. Antoine VERAN, Mme Isabelle VISENTIN.

ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S) : M. Jacques DEMAURIZI, Mme Anna GUAY, Mme Pascale GUIT-NICOL, M. Philippe SCEMAMA, Mme Anaïs TOSEL, Mme Magali ALTOUNIAN pouvoir à M. Jean-Luc GAGLIOLO, Mme Christiane AMIEL-DINGES pouvoir à M. Jean-Marc GIAUME, M. Gérard BAUDOUX pouvoir à M. Robert ROUX, M. Xavier BECK pouvoir à M. Jean-François DIETERICH, Mme Isabelle BRES pouvoir à M. Ladislav POLSKI, M. Paul BURRO pouvoir à M. Gérard MANFREDI, Mme Auréa CPHIGNON pouvoir à Mme Isabelle VISENTIN, M. François DAURE pouvoir à M. Louis NEGRE, Mme Maty DIOUF pouvoir à Mme Françoise MONIER, Mme Pascale FERRALIS pouvoir à Mme Catherine MOREAU, M. Jean-Pierre ISSAUTIER pouvoir à Mme Colette FABRON, Mme Imen JAÏDANE pouvoir à Mme Laurence NAVALES, M. Abdallah KHEMIS pouvoir à Mme Agnès RAMPAL, Mme Nicole LABBE pouvoir à M. Philippe HEURA, M. Xavier LATOUR pouvoir à M. Pierre-Paul LEONELLI, M. Régis LEBIGRE pouvoir à M. Bruno BETTATI, Mme Nadia LEVI pouvoir à Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, M. Richard LIONS pouvoir à M. Jean MERRA, M. Franck MARTIN pouvoir à M. Gaël NOFRI, Mme Martine MARTINON pouvoir à M. José COBOS, M. Graig MONETTI pouvoir à M. Pierre BARONE, M. Patrick MOTTARD pouvoir à M. Marc CONCAS, Mme Martine OUKNINE pouvoir à M. Jacques DEJEANDILE, M. Hervé PAUL pouvoir à M. Ivan MOTTET, Mme Amandine PIHOUEE pouvoir à M. Richard LEMAN, Mme Josiane PIRET pouvoir à M. Jean-Paul PEREZ, M. Philippe PRADAL pouvoir à Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Jacques RICHIER pouvoir à M. Pascal CONDOMITTI, M. Philippe SOUSSI pouvoir à Mme Monique BAILET, M. Gérard STEPPÉL pouvoir à M. Thierry ROUX, M. Christophe TROJANI pouvoir à M. Roger ROUX.

SECRÉTAIRE(S) : M. Gaël NOFRI.

Au cours de cette séance, le Conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

*Séance du 30 novembre 2023***8.7****Rapporteur : Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente****Service : Service Aménagement****Objet : Commune de Cagnes-sur-Mer - Approbation d'une convention de projet urbain partenarial relative à la réalisation dans le secteur du Malvan avenue de Grasse et rue du Puits, d'une opération de 235 logements collectifs, commerces, bureaux et artisanat.**

LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN,**Les commissions compétentes entendues,****Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1, R.332-25-2, R.332-25-3,**Vu** la loi n° 2010-1958 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 et notamment l'article 28 sur la réforme de la fiscalité de l'urbanisme,**Vu** le décret n° 2014-1606 du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole dénommée « Métropole Nice Côte d'Azur »,**Vu** le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, approuvé le 25 octobre 2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée par délibération du Conseil métropolitain du 21 octobre 2021 et d'une [modification de Droit Commun n°1](#) approuvée par délibération du Conseil métropolitain du 6 octobre 2022,**Vu** le courrier du Maire de Cagnes-sur-Mer du 11 septembre 2023 faisant part de son accord et de son approbation de la convention de Projet urbain partenarial entre la commune, la Métropole et la SNC Cogedim Méditerranée, dans l'attente de la délibération du Conseil municipal afférente à intervenir courant décembre 2023,**Considérant** le projet de convention de projet urbain partenarial à conclure entre la Métropole Nice Côte d'Azur, la commune de Cagnes-sur-Mer et la SNC Cogedim Méditerranée au titre d'un programme immobilier se développant au droit des parcelles cadastrées section BN numéro 174, 175, 176, 177, 280 et section BO 136 pour une contenance de 13 779 m², sises 45-47 avenue de Grasse et rue du Puits, à Cagnes-sur-Mer,**Considérant** que le projet de construction présenté par la SNC Cogedim Méditerranée permettra la construction de 235 logements (dont 100 logements en résidence sénior, 72 logements libres, 42 logements sociaux, 21 logements libres intermédiaires), 505 m² de surface dédiée aux bureaux, 300 m² de surface dédiée au commerce et 2 059 m² de surface dédiée à de l'artisanat en sous-sol, soit un total de 16 893 m² de surface de plancher,**Considérant** que cette opération rend nécessaire la réalisation d'équipements publics répondant aux besoins des futurs usagers ou habitants, notamment en matière d'équipements scolaires, de voirie et de réseaux,

Séance du 30 novembre 2023

8.7

Rapporteur : **Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente**

Service : **Service Aménagement**

Objet : **Commune de Cagnes-sur-Mer - Approbation d'une convention de projet urbain partenarial relative à la réalisation dans le secteur du Malvan avenue de Grasse et rue du Puits, d'une opération de 235 logements collectifs, commerces, bureaux et artisanat.**

Considérant qu'il s'agit de prévoir, en conséquence, en ce qui concerne les équipements publics communaux, la réalisation d'un groupe scolaire dimensionné pour accueillir le développement urbain du secteur du Malvan auquel l'opération participera en proportionnalité de ses besoins,

Considérant qu'il importe de prévoir, pour ce qui concerne les équipements publics métropolitains, l'aménagement de la voirie et de ses abords au droit de l'opération avenue de Grasse et rue du Puits :

- 2 voies de 3,00 m
- 2 trottoirs de 1,40 m minimum
- 1 piste cyclable bidirectionnelle de 3,00 m qui pourra être implantée à l'Ouest ou à l'Est.
- stationnement longitudinal
- alignement d'arbres ou des plantations
- bordures et revêtement de la chaussée
- reprise et redimensionnement du réseau d'eaux pluviales

Considérant que le coût global de réalisation des travaux d'équipements publics métropolitains est estimé, de manière prévisionnelle (valeur indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2023), pour le 1^{er} tronçon de l'avenue de Grasse et rue du Puits, à 3 365 000 € HT, précision faite que les travaux s'étendront sur un linéaire beaucoup plus important que celui de l'opération,

Considérant que la SNC Cogedim Méditerranée devra prendre à sa charge une part du coût global des travaux rendus nécessaires par son projet, à hauteur de 765 000 € HT pour la réalisation des équipements publics métropolitains, ce qui correspond à un coût de participation d'environ 23 % du coût global, calculé proportionnellement au linéaire de voirie,

Considérant que la SNC Cogedim Méditerranée, devra prendre à sa charge, pour les besoins générés par l'opération en équipements communaux, une participation de 864 000 € HT, correspondant au coût de construction d'une classe d'école,

Considérant que le montant de la participation financière à la charge de la SNC Cogedim Méditerranée pour la réalisation des Equipements Publics métropolitains et communaux nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions comprises dans la convention de Projet urbain partenarial s'élève à un montant prévisionnel total de 1 629 000 € HT, ce qui correspond à un montant de participation de l'ordre de 96,43 €/m² de surface de plancher, soit 39 % du coût global des travaux,

Considérant que les constructions à édifier sur ce terrain d'assiette de l'opération sont exclues du champ d'application des parts communales et intercommunales de la taxe d'aménagement, durant une période de dix ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de la Métropole et à la mairie de Cagnes-sur-Mer,

*Séance du 30 novembre 2023***8.7**Rapporteur : **Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente**Service : **Service Aménagement**Objet : **Commune de Cagnes-sur-Mer - Approbation d'une convention de projet urbain partenarial relative à la réalisation dans le secteur du Malvan avenue de Grasse et rue du Puits, d'une opération de 235 logements collectifs, commerces, bureaux et artisanat.**

Considérant que la SNC Cogedim Méditerranée aura la faculté de substituer une autre société dans ses droits et obligations découlant de la convention à signer, dans le cas où une telle substitution n'entraîne aucune modification des clauses contractuelles et de la solidarité du Constructeur désigné initialement, l'avenant à établir ne nécessitera pas de nouvelle délibération,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS DE :

- 1 - approuver les termes de la convention de projet urbain partenarial à intervenir avec la commune de Cagnes-sur-Mer et la SNC Cogedim Méditerranée,**
- 2 - autoriser monsieur le président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature à la signer, conformément aux dispositions de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme,**
- 3 - autoriser monsieur le Président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature à accomplir toutes les formalités et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération,**
- 4 - autoriser monsieur le Président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégataires de signature à signer tout avenant portant substitution de société n'entraînant aucune modification des clauses contractuelles et de la solidarité du constructeur désigné initialement, sans délibération préalable,**
- 5 - autoriser l'exonération de la taxe d'aménagement pour les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial à intervenir avec la SNC Cogedim Méditerranée, selon les modalités et pour la période fixée par les stipulations contractuelles, conformément à l'article R.332-25-3 du code de l'urbanisme,**
- 6 - autoriser le reversement des sommes perçues auprès de la SNC Cogedim Méditerranée à la Métropole Nice Côte d'Azur,**
- 7 - assurer les mesures de publicité dudit acte conformément aux articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du code de l'urbanisme,**

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Acte préfectoral n° 04 décembre 2023

006-200030195-20231130-46531-DE

*Séance du 30 novembre 2023***8.7**Rapporteur : **Anne RAMOS-MAZZUCCO, Vice-Présidente**Service : **Service Aménagement**Objet : **Commune de Cagnes-sur-Mer - Approbation d'une convention de projet urbain partenarial relative à la réalisation dans le secteur du Malvan avenue de Grasse et rue du Puits, d'une opération de 235 logements collectifs, commerces, bureaux et artisanat.**

8 - imputer les recettes correspondantes au budget principal, chapitre 13 compte 13282, code service GMA, et les dépenses au budget principal, chapitre 0714 fonction 844 000, code service GMA.

Sylvie BONALDI, Juliette CHESNEL-LE ROUX, Fabrice DECOUPIGNY, Hélène GRANOUILAC, Jean-Christophe PICARD s'abstiennent

**POUR EXTRAIT CONFORME,
LE PRÉSIDENT,
Christian ESTROSI**