

AVENANT N° 3

A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL N°13/1209

(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)

ENTRE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

ET

BOUYGUES IMMOBILIER

EN PRESENCE DE

La Commune de Châteauneuf-les-Martigues

ENTRE

1. **La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, représentée par M. Guy TEISSIER, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de communauté en date du 19 décembre 2014, transmise au contrôle de l'égalité le

Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Communauté Urbaine »

D'une part,

ET

2. **La Société BOUYGUES IMMOBILIER** dont le Siège Social est au 3 Boulevard Galliéni – 92 130 Issy Les Moulineaux, Société Anonyme au Capital de 138 577 320 € enregistrée au R.C.S. de NANTERRE sous le n° SIREN 562 091 546 représentée aux fins des présentes par Monsieur CELHAIGUIBEL, agissant en tant que Directeur Régional Adjoint, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé

Ci-après dénommée le constructeur

D'autre part,

La Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

En présence de :

- La Commune Châteauneuf-les-Martigues, représentée par Monsieur Roland MOUREN, son maire en exercice

Préambule

En application de l'article L332-11-3 et L332-11-4 du code de l'urbanisme et afin d'accompagner le développement du secteur Charité sur la commune de Châteauneuf-les-Martigues, la Communauté urbaine, la Commune de Châteauneuf-les-Martigues et les opérateurs Bouygues Immobilier et la SCCV Norbalad se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un projet urbain partenarial.

Par délibérations en date du 28 juin 2013, le Conseil de Communauté de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé deux conventions de projet urbain partenarial avec chacun des opérateurs immobiliers ci avant dénommés.

La signature de ces conventions a permis de définir le programme des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur et de mettre à la charge des constructeurs, au regard des besoins générés par leurs opérations, une participation financière pour la réalisation de ces équipements publics.

Postérieurement à la signature de ces conventions, Bouygues immobilier a acquis la quasi-totalité de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des équipements publics du PUP, et notamment celle devant être apportée au titre du PUP par l'opérateur Norbalad ; En outre, Bouygues Immobilier a fait l'acquisition de terrains supplémentaires lui permettant de développer davantage son opération.

Ces nouveaux éléments ont fait l'objet d'un avenant n°1 à la convention initiale ; cet avenant a été approuvé en conseil de communauté du 13 décembre 2013.

Par arrêté n°14/393/DST, en date du 11 Aout 2014, la Commune de Châteauneuf-les-Martigues a accordé à Bouygues Immobilier, le transfert du permis n°13 026 13H 0027 initialement accordé à la SCCV Norbalad portant sur la parcelle AL12 ;

Par ailleurs, la SCCV NORBALAD, a déposé un nouveau permis sur les parcelles AL 06 et AL 08 ayant pour conséquence de modifier la nature des constructions, d'augmenter la surface de plancher développée dans le cadre de leur projet.

Ces nouveaux éléments ont fait l'objet d'un avenant n° 2 à la convention initiale, approuvé en Conseil de communauté du 19 décembre 2014.

Par arrêté n°15/287/DST en date du 15 juin 2015, la commune de Châteauneuf-les-Martigues a accordé à Bouygues Immobilier le transfert du permis n° 13 026 14 H0054 initialement accordé à la SCI Norbalad et portant sur les parcelles AL6 et AL8. Bouygues Immobilier est désormais propriétaire de l'intégralité du foncier dans le périmètre du PUP.

Par ailleurs, les résultats des appels d'offre de travaux pour la réalisation des équipements publics dont Marseille Provence Métropole a la charge ont été inférieurs aux montants prévus. Il convient donc d'ajuster les participations mises à la charge du constructeur au regard des économies ainsi dégagées.

Article 1 - Objet

L'opération d'ensemble de Bouygues Immobilier pour laquelle est conclue la présente convention consiste en la réalisation de 214 logements dont 137 logements sociaux :

- Roselières 2 : 101 logements dont 57 logements sociaux pour 7 624 m² de surface de plancher – PC Délivré le 28 Août 2013.
- Roselières 3 : 53 logements dont 20 logements sociaux pour 3 738 m² de surface de plancher – 2 PC accordés le 17 mars 2014.
- Roselières 4 : 30 logements sociaux pour 2 203 m² de surface plancher.
- Roselières 5 : Le permis n° PC 13 026 14 H0054, transféré par la société Norbalad : 30 logements sociaux pour 2 928 m² de surface plancher. PC délivré le 26 février 2015, et transféré par arrêté n°15/287/DST du 15 juin 2015.

Aussi, la surface de plancher globale à développer s'élève à 16 493 m².

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré rouge sur l'extrait du plan au 1/2000^{ème} ci-annexé (annexe 1).

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 50 987 m².

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **BOUYGUES IMMOBILIER** (comprenant 5 permis de construire dont un pour Roselières 2 – obtenu le 28 Août 2013, deux pour Roselières 3 obtenus le 17 mars 2014, un pour Roselières 4, obtenu le 17 mars 2014, un pour Roselières 5 obtenu le 26 février 2015).

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière des opérations de construction :

L'assiette foncière des opérations de **La Société BOUYGUES IMMOBILIER**, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser les opérations de construction envisagées.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Châteauneuf-les-Martigues :

- parcelle cadastrée AL 6
- parcelle cadastrée AL 8
- parcelle cadastrée AL 10
- parcelle cadastrée AL 11

- parcelle cadastrée AL 12
- parcelle cadastrée AL 17
- parcelle cadastrée AL 19
- parcelle cadastrée AL 20
- parcelle cadastrée AL 21
- parcelle cadastrée AL 22p
- parcelle cadastrée AL 23p
- parcelle cadastrée AL 24
- parcelle cadastrée AL 25
- parcelle cadastrée AL 26
- parcelle cadastrée AL 27p
- parcelle cadastrée AL 28p
- parcelle cadastrée AL 29p

Superficie totale : 50 987 m² environ

Assiette foncière des équipements publics :

L'assiette foncière des équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée d'une part par les emprises foncières des emplacements réservés inscrits au PLU sous les n° 52, 186, 189 et par l'emprise foncière nécessaire à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

L'emprise foncière totale, d'une superficie d'environ 5 020 m², nécessaire aux ouvrages publics de voirie ER 52, 186, 189 et réseaux dont la réalisation est prévue au titre de la présente convention est détenue ou maîtrisée, à ce jour, par **BOUYGUES IMMOBILIER**.

Cette emprise fera l'objet d'une part d'un apport volontaire au titre de l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme et d'autre part d'un apport de terrain constituant une participation au titre de la convention de PUP.

En outre, le démarrage des travaux desdits ouvrages est conditionné par la mise à disposition desdites emprises foncières préalablement au transfert de propriété qui sera réitéré par acte authentique au profit de la Communauté urbaine et ce dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention par **BOUYGUES IMMOBILIER** du certificat de non opposition à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) de l'opération réalisée.

Article 4 - Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics (ci-après dénommés « les Equipements ») selon la liste et les coûts prévisionnels suivants, actualisés au regard des marchés attribués :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL Au 01/09/2015
Voiries PLU	550 000 €
Réseau Eau Potable	85 000 €
Réseau Assainissement	190 000 €
Réseau Eau Pluviale	160 000 €
Eclairage Public	70 000 €
Réseau ERDF	115 000 €
Réseau Télécom	35 000 €
Foncier	86 960 €
Maitrise d'œuvre	50 750 €
TOTAL	1 342 710 €

Dans la convention initiale, le montant estimatif des équipements à réaliser dans le cadre du PUP était de 1 587 710€ HT. Le montant mis à la charge des constructeurs était de 1 455 960 € HT. Les coûts actualisés au regard des consultations menées par la Collectivité ramènent le cout total des travaux à 1 342 710 € HT et le montant mis à la charge des constructeurs à 1 225 860 € HT, la maîtrise d'œuvre restant à la charge de la collectivité.

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public et le réseau pluvial notamment) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Marseille Provence Métropole sous condition de conclusion de convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

A l'achèvement desdits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées.

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Collectivité ne courent qu'à compter d'une part de la réception, par la Collectivité, de la notification sous pli RAR de l'attestation notariale de propriété visée à l'article 8, et d'autre part de la mise à disposition au profit de la Collectivité de l'intégralité de l'assiette foncière des équipements publics objets du PUP, ces formalités ayant été accomplies.

Article 5 - Délais d'exécution

Les délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 courent à compter de la réception, par la Collectivité, de la lettre Recommandées avec Avis de Réception adressé par **La Société BOUYGUES IMMOBILIER** l'informant de l'acquisition par acte authentique des terrains d'assiette de l'opération prévue ainsi que des terrains correspondant à l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des équipements et de leur mise à disposition par les constructeurs.

Délais d'exécution des équipements :

La collectivité s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics et à les achever au plus tard en mars 2016.

Elle s'engage en outre, à viabiliser l'opération de **la Société BOUYGUES IMMOBILIER** au plus tard en février 2016.

Article 6 - Répartition du coût des équipements publics et participations

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **1 342 710 €H.T.**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations des constructeurs devront couvrir 92% du coût des équipements publics décomposés comme suit :

- 94%des travaux de voirie correspondant à la réalisation de voies identifiées par les emplacements réservés 52, 186,189 au PLU de Châteauneuf-les-Martigues soit un montant de 517 000 €H.T
- 94 % des travaux du réseau d'eau potable soit un montant de 79 900 €H.T
- 94% des travaux du réseau d'assainissement soit un montant de 178 600 €H.T
- 94% des travaux du réseau d'eau pluviale soit un montant de 150 400 €H.T
- 90% des travaux du réseau d'éclairage public soit un montant de 63 000 €H.T
- 100 % des travaux du réseau électrique soit un montant de 115 000 €H.T
- 100 % des travaux du réseau télécom soit un montant de 35 000 €H.T
- 100% du coût d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics
- Le cout de la maîtrise d'œuvre restant intégralement à la charge de la Communauté urbaine.

En conséquence, le montant total de la participation de Bouygues Immobilier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention de PUP s'élève à 1 225 860 €HT.

La surface totale de plancher développée dans le périmètre de zone de PUP s'élève à 16 493 m² dont l'intégralité est à réaliser par la Société BOUYGUES IMMOBILIER.

La participation financière de l'opérateur est calculée selon le coût des équipements publics à mettre à sa charge, réparti sur la totalité de la surface de plancher à réaliser dans le cadre des opérations situées dans la zone de PUP ;

Cette participation s'élève donc à 74,33 euros/m²/SP.

La Société BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à verser à la Collectivité la fraction du coût des équipements publics correspondant à la satisfaction des besoins de son opération calculée au prorata de la surface plancher réalisée dans le cadre de son opération soit une participation d'un montant total de **(16 493 m² x 74,33€)** dont :

566 691,92 €(7 624m² X 74,33) pour le permis de construire Roselières 2 et

277 845,54 €(3 738 m² X 74,33) pour les permis de construire Roselières 3

163 748,99 €(2 203m² X 74,33) pour le permis de construire Roselière 4

217 638,24 € (2 928 m² X 74,33) pour le permis de construire Roselière 5, transféré par la Société Norbalad

Ces participations seront acquittées sous forme d'apport en terrain et de contribution financière dans le cadre de chacun des permis de construire de l'opérateur et répartie comme suit :

Pour le permis de Construire Roselières 2 :

Paiement en apport de terrain :

La société BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à apporter, au titre de sa participation 4 404 m² de terrain non bâti d'une valeur totale de 101 460 € selon l'estimation de France Domaines.
Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière.

Paiement sous forme de contribution financière:

La société Bouygues Immobilier s'engage à verser à la Communauté urbaine en numéraire la somme de **465 231,92 €** correspondant au montant total de la participation, déduction faite du montant de l'apport en foncier.

Pour les permis de Construire Roselières 3 :

Paiement en apport de terrain :

La société BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à apporter, au titre de sa participation 388m² de terrain non bâti d'une valeur totale de 3 880 € selon l'estimation de France Domaines.
Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière.

Paiement sous forme de contribution financière:

La société Bouygues Immobilier s'engage à verser à la Communauté urbaine en numéraire la somme de **273 965,54 €** correspondant au montant total de la participation, déduction faite du montant de l'apport en foncier.

Pour le permis de construire Roselières 4 :

Paiement sous forme de contribution financière:

La société Bouygues Immobilier s'engage à verser à la Communauté urbaine en numéraire la somme de **163 748,99 €**

Pour le permis de construire n° 13 026 14 H0054 transféré par la SCI Norbalad (Roselières 5)

Paiement en apport de terrain

La Société Bouygues Immobilier s'engage à apporter au titre de sa participation, 228 m² de terrain non bâti d'une valeur totale de 2 280 € selon l'estimation de France Domaines.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière.

Paiement sous forme de contribution financière

La Société Bouygues s'engage à verser à la Communauté urbaine en numéraire la somme de **215 358,24 €** correspondant au montant total de la participation, déduction faite de l'apport en foncier.

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des Equipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation des équipements, au regard de chaque équipement (dans la limite d'un plafond à la hausse de 10% de l'estimation prévisionnelle des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Le cas échéant, cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

Article 7- Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation financière due au titre du permis de construire Roselière 2 sera exigible à compter de l'acquisition, par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de

l'opération dite Roselière 2 et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des Equipements telle que définie en annexe - 2a

La participation financière due au titre du permis de construire Roselière 3 sera exigible à compter de l'acquisition, par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de l'opération dite Roselière 3 et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des Equipements telle que définie en annexe - 2a

La participation financière due au titre du permis de construire Roselière 4 sera exigible à compter de l'acquisition par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de l'opération dite Roselière 4 et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des équipements telle que définie en annexe 2a.

La participation financière due au titre du permis de construire Roselière 5 sera exigible à compter de l'acquisition par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de l'opération dite Roselière 5 et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation des équipements telle que définie en annexe 2a.

A cet effet, la Bouygues Immobilier, pour chacune des opérations Roselière 2, Roselière 3, Roselière 4, et pour le permis transféré par la Société Norbalad (Roselière 5), et s'oblige, formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition des terrains, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération et des emprises nécessaires aux équipements publics.

Cette formalité a été accomplie et les emprises foncières ont été mises à disposition.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement de la contribution financière mise à sa charge et devenue exigible en application du présent avenant à la convention initiale.

Les paiements interviendront pour chaque opération en 2 versements échelonnés :

Pour le permis de Construire Roselières 2 :

La collectivité a d'ores et déjà émis un premier titre d'un montant de **285 869,60 €**, puis un second d'un montant de **285 717,12 €** à l'encontre de Bouygues Immobilier, correspondants aux participations prévisionnelles indiquées dans la convention initiale.

Le trop perçu par rapport à la participation telle que calculée avec les montants définitifs de travaux, soit **571 586,72€** (montant initial) - 465 231,92€ (montant définitif) = **106 354,80 €** sera déduit de la participation restant à recouvrer sur l'opération Roselières 3.

Pour les permis de Construire Roselières 3 :

Le montant des participations attendues pour cette opération est de **273 965,54€**

La collectivité a d'ores et déjà émis un titre d'un montant de **163 622,50 €** à l'encontre de Bouygues Immobilier.

En conséquence, au regard des participations déjà perçues à la fois sur Roselières 2 et sur la présente opération, un second titre d'un montant de **3 988,24€**, correspondant au solde de la participation définitive sera émis par la collectivité 18 mois après l'obtention du permis de construire.

Pour le permis de construire Roselières 4 :

Le montant des participations attendues pour cette opération est de **163 748,99€**

La collectivité a d'ores et déjà émis un titre d'un montant de **97 240,42 €** à l'encontre de Bouygues immobilier

En conséquence un second titre d'un montant de **66 508,57€**, correspondant au solde de la participation définitive sera émis par la collectivité 18 mois après l'obtention du permis de construire.

Pour le permis de construire n°13 026 14 H0054, transféré par la SCI Norbalad (Roselières 5):

Le montant des participations attendues pour cette opération est de **215 358,24€**

Bouygues Immobilier s'acquittera, après émission du titre par la collectivité, de la somme de :

- **107 679,12 €** 12 mois après l'obtention du Permis de Construire purgé de tout recours
- **107 679,12 €** 20 mois après l'obtention du Permis de Construire purgé de tout recours

Bouygues Immobilier s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Collectivité en charge de l'urbanisme de la contribution due au titre des extensions du réseau électrique. Dans ce cadre, un avenant à la présente convention devra intervenir entre les parties.

En outre le transfert de propriété des emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de l'obtention par le constructeur du certificat de non opposition à déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)

Par exception à ce qui précède, le droit au paiement des échéances prévues selon les modalités ci-dessus sera suspendu en cas de non-respect des délais d'exécution des travaux prévus à l'Article 5 de la convention initiale, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

Article 8 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : Assiette foncière des équipements publics

- Annexe 2 A : Assiette foncière détenus par les constructeurs.
- Annexe 5 : Pouvoirs

Article 9 – Restitution de la contribution financière

Si les équipements n'ont pas été achevés par la Collectivité au plus tard le 31 mars 2016, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées au constructeur.

Article 10 – Autres dispositions

Tous les autres paragraphes, articles et dispositions de la convention initiale non modifiées par le présent avenant restent inchangées.

Fait à MARSEILLE, Le

En 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Le Président,
Monsieur GUY TEISSIER

Pour La Société BOUYGUES IMMOBILIER
Monsieur CELHAIGUIBEL

Pour la Commune de Châteauneuf-les-Martigues
Le Maire,

Monsieur Roland MOUREN