

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 20 Juin 2019

11101

■ Approbation du Projet Urbain Partenarial Bleu Capelette – 13010 Marseille - Approbation de la convention avec la SCI Marseille Capelette 10

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régný ont été menées à l'Est du centre-ville de Marseille ces dernières années et contribuent à engager le renouvellement urbain d'un secteur anciennement constitué d'activités industrielles.

Ainsi, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement de la Capelette confiée à SOLEAM dès 1996, l'opération Cap Est et la réalisation du Palais Omnisports Marseille Grand Est ont permis de créer une mixité des fonctions et de raccrocher ce territoire d'entrée de ville au centre-ville.

Dans cette dynamique, les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau ont, ces dernières années, fait l'objet d'une intention de projet pour la réalisation d'un centre commercial baptisé « Bleu Capelette » et porté par la SCI Cap Est loisirs. Ce projet n'a pas été mis en œuvre.

En cohérence avec la poursuite du renouvellement urbain de ce territoire, le constructeur s'est rapproché de la collectivité pour envisager la réalisation d'une opération mixte sur ce site. Le nouveau projet développerait sur une emprise de 19 936 m² de foncier un nouveau quartier composé en surface de plancher d'environ 38 000 m² de logements (environ 600 logements et une résidence sénior gérée), environ 10 000 m² de commerces, 23 000 m² affectés à de l'activité (bureaux, hôtel,...), pour une surface totale estimée à environ 71 000 m².

Au regard de son importance, l'opération nécessite de créer ou adapter différents équipements publics afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.

En application des articles L 332.11-3 et 332.11-4 et R 332.25-1 et R.332.25-3 du Code de l'urbanisme, la SCI Marseille Capelette 10 et la Métropole se sont entendues afin de définir les conditions de mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant d'adapter le calendrier et les modalités de financement des travaux d'équipements publics nécessaires au

projet. En effet, le PUP, convention signée entre un ou plusieurs acteurs privés et une collectivité, permet de définir les modalités de participations financières de chacune des parties pour la réalisation d'une opération nécessitant la réalisation d'équipements publics.

Ainsi, il est décidé d'instituer le PUP Bleu Capelette sur les parcelles cadastrées n°210855 R0076, 210855 R0081, 210855 R0082 pour une emprise de 19 936m². Son périmètre est joint en annexe 1.

Les équipements publics nécessaires au développement des opérations situées dans le périmètre du PUP sont constitués par :

- la réalisation d'un groupe scolaire dont l'implantation est prévue à proximité dans le périmètre de la ZAC de la Capelette sur les îlots 11 et 12,
- la reprise du projet de voie à l'ouest des parcelles, afin de desservir le nouveau projet urbain au gabarit adapté
- le réaménagement de la voirie au nord (fin de l'axe boulevard Rabatau)
- les connexions piétonnes entre le projet du constructeur et le boulevard Rabatau,

La localisation de ces équipements est jointe en annexes 2 et 2 bis.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP joint en annexe 3 est estimé à : 18 900 000 euros HT, dont 4 780 000 euros, soit 25,3%, seront financés par les participations des constructeurs et 13 430 000 euros, soit 74,7% par les collectivités et la concession Capelette dont l'aménageur est la SOLEAM.

Les annexes 3 et 4 précisent le coût de ces équipements, les modalités de partage des coûts entre les collectivités, et les différentes opérations prévues dans le périmètre du PUP.

La mise en œuvre de cette opération est prévue en plusieurs phases avec différents opérateurs et fera l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. La tranche 1 qui fera l'objet d'une première convention de participation, portera sur une surface totale d'environ 22 000 m² de surface de plancher. La convention de PUP devant intervenir entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCI Marseille Capelette 10 portant sur la tranche 1 est jointe en annexe.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2019 approuvant le programme des équipements publics du Projet Urbain Partenarial Bleu Capelette ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;

- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 18 juin 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau, 13010 Marseille font l'objet d'un projet global mixte qui sera décliné en plusieurs opérations ;
- Que ce projet nécessite la réalisation d'équipements publics.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du PUP conformément à l'article L 332-11-3 II du Code de l'Urbanisme, joint en annexe 1 au sein duquel les participations des constructeurs se substitueront à la taxe d'aménagement jusqu'au 30 mai 2034.

Article 2 :

Sont approuvés les équipements publics nécessaires au développement des opérations situées dans le périmètre du PUP. Ces équipements sont localisés en annexes 2 et 2 bis et, leur coût prévisionnel est joint en annexe 3.

Article 3 :

Est approuvée la répartition des coûts entre les collectivités et les opérations du PUP jointe en annexe 4.

Article 4 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCI Marseille Capelette 10 jointe en annexe.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé(e) à signer cette convention et tous les documents y afférents.

Article 6 :

La convention fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION DU PROJET URBAIN PARTENARIAL BLEU CAPELETTE – 13010 MARSEILLE - APPROBATION DE LA CONVENTION AVEC LA SCI MARSEILLE CAPELETTE 10

Un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régné ont été menées à l'Est du centre-ville de Marseille ces dernières années et contribuent à engager le renouvellement urbain d'un secteur anciennement constitué d'activités industrielles.

Ainsi, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement de la Capelette confiée à SOLEAM dès 1996, l'opération Cap Est et la réalisation du Palais Omnisports Marseille Grand Est ont permis de créer une mixité des fonctions et de raccrocher ce territoire d'entrée de ville au centre-ville.

Dans cette dynamique, les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau ont, ces dernières années, fait l'objet d'une intention de projet pour la réalisation d'un centre commercial baptisé « Bleu Capelette » et porté par la SCI Cap Est loisirs. Ce projet n'a pas été mis en œuvre.

En cohérence avec la poursuite du renouvellement urbain de ce territoire, le constructeur s'est rapproché de la collectivité pour envisager la réalisation d'une opération mixte sur ce site. Le nouveau projet développerait sur une emprise de 19 936 m² de foncier un nouveau quartier composé en surface de plancher d'environ 38 000 m² de logements (environ 600 logements et une résidence sénior gérée), environ 10 000 m² de commerces, 23 000 m² affectés à de l'activité (bureaux, hôtel...), pour une surface totale estimée à environ 71 000 m².

Au regard de son importance, l'opération nécessite de créer ou adapter différents équipements publics afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.

En application des articles L 332.11-3 et 332.11-4 et R 332.25-1 et R.332.25-3 du Code de l'urbanisme, la SCI Marseille Capelette 10 et la Métropole se sont entendues afin de définir les conditions de mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant d'adapter le calendrier et les modalités de financement des travaux d'équipements publics nécessaires au projet. En effet, le PUP, convention signée entre un ou plusieurs acteurs privés et une collectivité, permet de définir les modalités de participations financières de chacune des parties pour la réalisation d'une opération nécessitant la réalisation d'équipements publics.

Ainsi, il est décidé d'instituer le PUP Bleu Capelette sur les parcelles cadastrées n°210855 R0076, 210855 R0081, 210855 R0082 pour une emprise de 19 936m². Son périmètre est joint en annexe 1.

Les équipements publics nécessaires au développement des opérations situées dans le périmètre du PUP sont constitués par :

- la réalisation d'un groupe scolaire dont l'implantation est prévue à proximité dans le périmètre de la ZAC de la Capelette sur les îlots 11 et 12,
- la reprise du projet de voie à l'ouest des parcelles, afin de desservir le nouveau projet urbain au gabarit adapté

- le réaménagement de la voirie au nord (fin de l'axe boulevard Rabatau)
- les connexions piétonnes entre le projet du constructeur et le boulevard Rabatau,

La localisation de ces équipements est jointe en annexes 2 et 2 bis.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP joint en annexe 3 est estimé à : 18 900 000 euros HT, dont 4 780 000 euros, soit 25,3%, seront financés par les participations des constructeurs et 13 430 000 euros, soit 74,7% par les collectivités et la concession Capelette dont l'aménageur est la SOLEAM.

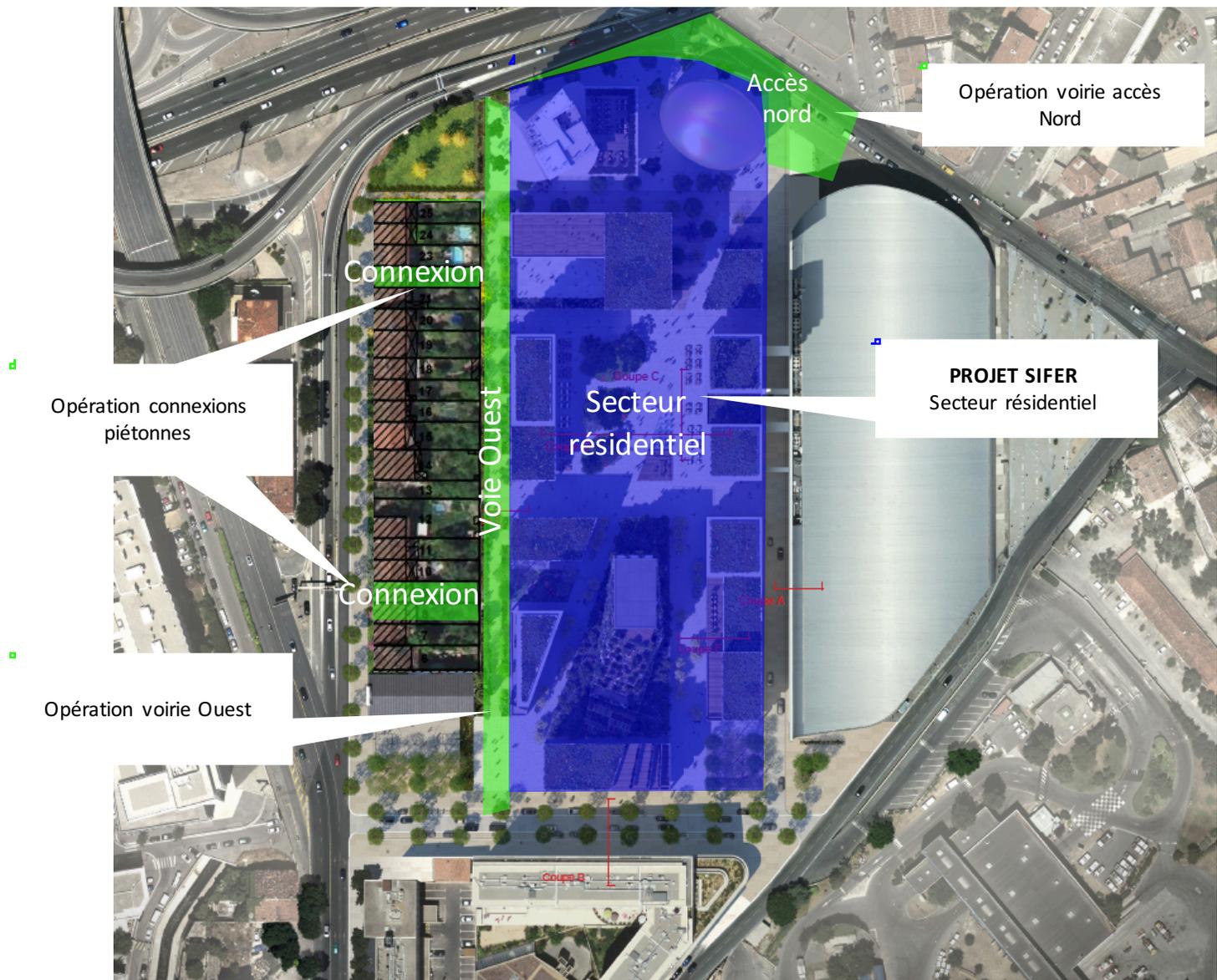
Les annexes 3 et 4 précisent le coût de ces équipements, les modalités de partage des coûts entre les collectivités, et les différentes opérations prévues dans le périmètre du PUP.

La mise en œuvre de cette opération est prévue en plusieurs phases avec différents opérateurs et fera l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. La tranche 1 qui fera l'objet d'une première convention de participation, portera sur une surface totale d'environ 22 000 m² de surface de plancher. La convention de PUP devant intervenir entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCI Marseille Capelette 10 portant sur la tranche 1 est jointe en annexe.



Références cadastrales:
210 855 R0076
210 855 R0081
210 855 R0082

LOCALISATION DES ASSIETTES FONCIERES DES EQUIPEMENTS PUBLICS



PROJET URBAIN PARTENARIAL BLEU CAPELETTE

ANNEXE 3

COUT PREVISIONNEL DES EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL HT	COMPETENCE
Equipement scolaire	15 800 000 €	communale
Voiries	1 300 000 €	métropolitaine
Connexions piétonnes	1 800 000 €	métropolitaine
TOTAL	18 900 000 €	

PROJET URBAIN PARTENARIAL BLEU CAPELETTE

ANNEXE 4

REPARTITION DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements Publics	montant € HT	% participations constructeurs	participations constructeurs €	% participations collectivités	participations collectivités €
Opération groupe scolaire	15 800 000	15%	2 370 000	85%	13 430 000
Opération voirie accès Nord	1 100 000	70%	770 000	30%	330 000
Amélioration du traitement de la voie Ouest	200 000	100%	200 000	0%	0
opération connexions piétonnes	1 800 000	80%	1 440 000	20%	360 000
TOTAL	18 900 000	25,3%	4 780 000	74,7 %	14 120 000

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(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 Métropole Aix Marseille Provence,

La Ville de Marseille

et

La SCI Marseille Capelette 10

En présence de la SOLEAM

ENTRE

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, représentée par Madame Martine Vassal, sa présidente en exercice, dûment habilitée par délibération n ° _____ du Bureau de Métropole en date du 20 juin 2019.

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

D'AUTRE PART

La Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, habilité à cet effet par délibération n ° _____ du Conseil Municipal en date du 17 juin 2019 ou son représentant.

Ci-après dénommée « la Ville »

Les deux ensembles étant dénommées « les collectivités »

ET

La SCI Marseille Capelette 10 dont le Siège Social est situé au 52 avenue de Hambourg 13008 Marseille, Société anonyme au Capital de _____ € enregistrée au R.C.S. de _____ sous le n° SIREN _____ représentée aux fins des présentes par Monsieur _____, agissant en tant que _____, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé

Ci-après également dénommée « le constructeur »

D'autre part,

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

En présence de la SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 Euros, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49 Canebière 13001 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014,

Ci-après également désignée par l'aménageur

SOMMAIRE

Article 1 – Objet	5
Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial	6
Article 3 - Assiette foncière et programme de l’opération du constructeur	6
Article 4 - Engagements de la Collectivité et coût des équipements publics	6
Article 5 - Délais d’exécution et engagement des parties	7
Article 6 - Comité d’information	8
Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations financières	8
Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement	10
Article 9 - Exonération de la taxe d’aménagement	11
Article 10 - Mutation et transfert	11
Article 11 - Autorisations et procédures administratives	11
Article 12 - Prise d’effet	12
Article 13 - Clause résolutoire	12
Article 14 - Modifications de la Convention	13
Article 15 - Règlement des différends	13
Article 16 – Notifications	13
Article 17 - Dispositions diverses	14
Article 18 - Documents annexes	14

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régny ont été menées à l'Est du centre-ville de Marseille ces dernières années et ont contribué à engager le renouvellement urbain d'un secteur anciennement constitué d'activités industrielles.

Ainsi, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement de la Capelette confiée à un aménageur (SOLEAM) dès 1996, l'opération Cap Est et la réalisation du Palais Omnisports Marseille Grand Est ont permis de créer une mixité des fonctions et de raccrocher ce territoire d'entrée de ville au centre-ville.

Dans cette dynamique, les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau ont, ces dernières années, fait l'objet d'une intention de projet pour la réalisation d'un centre commercial baptisé « Bleu Capelette » et porté par la SCI Cap Est loisirs. Ce projet n'a pas été mis en œuvre.

En cohérence avec la poursuite du renouvellement urbain de ce territoire, le constructeur s'est rapproché de la collectivité pour envisager la réalisation d'une opération mixte sur ce site. Le nouveau projet développe sur une emprise de 19 936 m² un nouveau quartier composé d'environ 38 000 m² de logements (environ 600 logements et une résidence sénior), 10 000 m² de commerces, 23 000 m² affectés à de l'activité (bureaux, hôtel...), pour une surface totale estimée à environ 71 000 m².

Au regard de son importance, l'opération nécessite de créer ou adapter plusieurs équipements publics afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.

Il a donc été proposé d'établir un projet urbain partenarial pour permettre le financement de ces équipements publics.

L'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que lorsqu'une ou plusieurs opérations nécessitent la réalisation d'équipements publics, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la personne publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Le périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP) Bleu Capelette porte sur l'aménagement d'un secteur de 19 936 m² dont l'emprise foncière est constituée des parcelles cadastrées :

- 210 855 R0076 de 14 199 m²
- 210 855 R 0081 de 5 144 m²
- 210 855 R 0082 de 593m²

Ce périmètre est joint en **annexe 1**.

Le programme des équipements publics nécessaires au développement de cette opération comprend pour tout ou partie :

- la réalisation d'un groupe scolaire dont l'implantation se fera à proximité dans le périmètre de la ZAC de la Capelette sur les îlots 11 et 12,

- la reprise du projet de création de voie à l'ouest des parcelles, afin de desservir le nouveau projet urbain au gabarit adapté
- le réaménagement de la voie Nord (fin de l'axe boulevard Rabatau).
- les connexions piétonnes allant du projet du constructeur au boulevard Rabatau,

La localisation de ces équipements est jointe en **annexe 2**.

Ces équipements seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la concession Capelette au titre de la convention de concession approuvée par délibération du Conseil Municipal n°96/450/EUGE du 22 juillet 1996 et transférée à la Métropole Aix Marseille Provence par avenant n° 15 (T16 0009 11 CO) du 28 avril 2016.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du périmètre du PUP est estimé à 18 900 000 euros HT, dont 4 780 000 euros au global, soit 25,3%, seront financés par les participations des constructeurs, soit 68,14 Euros/m² de SDP sur la base du programme envisagé (70 150 m² de SDP).

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La Convention est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme et a pour objet la détermination des conditions de réalisation et des modalités de la prise en charge financière de la fraction des équipements publics rendus nécessaires par l'opération du constructeur.

L'opération globale consiste en la réalisation d'environ 71 000 m² de surface de plancher réparties selon 38 000 m² en logement (dont résidence service), 10 000 m² en commerce et 23 000 m² d'activités tertiaires, ainsi qu'environ 1 200 places de stationnement.

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP)

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 1). Il constitue une zone de PUP élargi dont la surface totale s'élève à 19 936 m².

Ce périmètre comprend les parcelles suivantes, répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Marseille :

- 210 855 R0076 de 14 199 m²
- 210 855 R 0081 de 5 144 m²
- 210 855 R 0082 de 593m²

Superficie totale : 19 936 m²

L'assiette foncière de l'opération envisagée par le constructeur est comprise dans ce périmètre.

Article 3 - Assiette foncière et programme de l'opération du constructeur

L'assiette foncière du permis de construire du constructeur, objet de la présente convention est constituée de la parcelle cadastrée n° 210 855 R0076 pour partie, d'une surface de 8 591 m² environ.

Il s'agit d'une première tranche, au Nord de la rue Ferdinand Arnodin, constituée d'une surface de plancher totale de 22 000 m² déclinée comme suit :

- Logements : 13 000 m² SDP
- Surfaces commerciales : 3 500 m² SDP
- Résidence sénior : 4 500 m² SDP
- Activités- tertiaire : 1 000 m² SDP
- 500 places de stationnement

Article 4 - Engagements des Collectivités et coût des équipements publics

Les Collectivités s'engagent à faire réaliser les équipements publics par la SOLEAM, concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Capelette, selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL HT	COMPETENCE
Equipement scolaire	15 800 000 €	communale
Voiries	1 300 000 €	métropolitaine
Connexions piétonnes	1 800 000 €	métropolitaine
TOTAL	18 900 000 €	

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public et équipements scolaires) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la concession. La Ville de Marseille a approuvé le mode de réalisation et de financement de ces équipements par délibérations du 1^{er} avril 2019 et 17 juin 2019.

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

Article 5 - Délais d'exécution et engagement des parties

Le constructeur se soumet à toutes les conséquences juridiques, administratives et financières résultant de l'inclusion des terrains susvisés à l'article 2 dans le périmètre du PUP. Il s'engage à déposer la demande d'autorisation d'urbanisme dans le délai de 3 mois à compter de la notification de la présente convention.

Le permis purgé de tout recours ainsi que la signature des actes authentiques des terrains d'assiette de l'opération prévue devront tous deux faire l'objet d'une notification régulière à la Métropole.

La Métropole par son aménageur s'engage, dès signature de la présente convention à procéder à la désignation de la maîtrise d'œuvre par voie de consultation et à la réalisation des études techniques.

Dès notification par le constructeur du permis purgé de tout recours et de son attestation de propriété, la Métropole par son aménageur lancera la consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux à sa charge et organisera un Comité technique, réunissant les parties afin de pouvoir organiser :

- les modalités du transfert foncier nécessaire aux ouvrages publics, si besoin
- le démarrage des travaux des équipements publics
- l'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole par son aménageur lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le Comité technique.

Le délai prévisionnel de réalisation des travaux d'équipements publics, à compter de la date de notification de l'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et de l'attestation de propriété est de :

- 30 mois pour la desserte de la tranche 1 (voie Arnodin et barreau de la voie ouest au droit de la tranche 1)
- 60 mois pour les autres voiries
- 30 mois pour les connexions piétonnes
- 60 mois pour le groupe scolaire

Pour la première tranche, la Métropole par son aménageur s'engage à réaliser, à l'intérieur de ces délais, au plus tard 3 mois avant l'achèvement du projet immobilier, les travaux de viabilisation nécessaires au fonctionnement du programme : voie Arnodin et barreau routier à l'ouest, jusqu'au droit de l'accès à la tranche 1 éventuellement avec un différé des travaux de finition.

Les parties conviennent d'ores et déjà de se réunir afin de coordonner leur calendrier de réalisation.

Article 6 - Comité d'information

Les parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé « le Comité ») aux fins d'informer les parties de l'état d'avancement des démarches et travaux visant la réalisation des Equipements, et plus généralement l'exécution de la Convention.

Le Comité sera composé d'un représentant des constructeurs, d'un représentant de la Métropole, d'un représentant de la SOLEAM et d'un représentant de la Commune de Marseille.

Toute autre personne dont la présence sera utile à la bonne information du constructeur pourra être conviée à une séance du Comité.

Le Comité se réunit chaque fois qu'une partie l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Métropole, ou de l'aménageur, ou de la commune de Marseille, ou de l'un des concessionnaires, ou de l'un des constructeurs signataire de la convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Métropole s'engage à proposer une réunion dans les quinze jours ouvrés suivant la date de la notification d'une demande de réunion émanant d'une des personnes publiques ou privées ci-dessus citées.

Le Comité traite de tout sujet en lien avec l'exécution de la Convention et notamment des délais d'exécution prévus à l'Article 5.

Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions est de 18 900 000 Euros HT et se répartit de la manière suivante :

Equipements Publics	montant € HT	% participations constructeurs	Participations constructeurs €	€/m ² de SDP Base = 70 150m ²
Opération groupe scolaire (GS)	15 800 000	15%	2 370 000	33,78
Opération voirie accès Nord	1 100 000	70%	770 000	10,98
Amélioration du traitement de la voie Ouest	200 000	100%	200 000	2,85
Opération connexions piétonnes	1 800 000	80%	1 440 000	20,53
TOTAL	18 900 000	25,3%	4 780 000	68,14

Ces coûts prévisionnels comprennent notamment :

- Le coût du foncier nécessaire à la réalisation des travaux,
- les honoraires de maîtrise d'œuvre,
- les honoraires concourant à la réalisation des travaux (géomètre, bureau de contrôle, SPS...AMO conduite d'opération),
- les travaux (y compris aléas révision de prix, etc),
- le coût des travaux de concessionnaires.

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans le dit périmètre, les participations des opérateurs devront couvrir 25,3% du coût des équipements publics soit (prévisionnellement) 4 780 000€ HT, soit 68,14 Euros/m² de SDP.

La participation due par le constructeur pour le programme de la première tranche est de 1 459 490,66 Euros. En cas de modification de surface, les participations seront ajustées par la signature d'un avenant.

Cette participation sera acquittée sous forme de contribution financière.

La participation due par le constructeur au titre de la présente convention d'un montant de 1 459 490,66 euros représente (environ) 7,72% du coût global des équipements publics du PUP.

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des équipements 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 du coût total des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

Le montant des participations au coût des équipements publics sera également ajusté si la SDP développée est supérieure à celle prévue au moment de la signature de la présente, sur la base du montant de 68,14€/m² supplémentaire.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

Le PUP est de compétence métropolitaine. Néanmoins, il permet, le financement d'équipements relevant de compétences communales.

Aussi, les participations afférentes au groupe scolaire seront directement versées auprès de la Ville de Marseille, le reste sera perçu directement par la SOLEAM.

La répartition du montant total de la participation entre la Ville de Marseille et la SOLEAM est la suivante :

- Ville de Marseille = 2 370 000 euros, soit 49,58% du montant total des participations
- SOLEAM = 2 410 000 euros, soit 50,42% du montant total des participations

Pour la première tranche de l'opération d'une surface de 21 419 m² = 1 459 490,66 euros de participations constructeurs, soit :

- Ville de Marseille = 723 615,47 euros
- SOLEAM = 735 875,19 euros

8.1 - Les participations numéraires

La participation prévisionnelle définie à l'article 7 sera payée sur titres de recette émis à l'encontre du demandeur titulaire.

La participation sera exigible à compter de l'obtention par le constructeur, du permis de construire purgé de tout recours.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement en numéraire de la contribution financière mise à sa charge et devenue exigible en application de la présente convention dans les conditions suivantes :

- 25 % au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier du constructeur

- 25% au démarrage des travaux de voiries nécessaires à la desserte de la tranche 1 (voie Arnodin et barreau de la voie ouest au droit de la tranche 1)
- 25% au démarrage des travaux de voiries sus-visées + 12 mois,
- 25% à la livraison des voiries sus-visées

Le constructeur s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes.

En outre, le constructeur fournira une caution bancaire dans le mois suivant la signature de la présente convention, pour le montant total de sa participation.

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, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

8.2 – Les participations en apport foncier

Si une partie de parcelle du terrain d'emprise sur lequel porte la présente opération doit être rétrocédée par le constructeur pour la réalisation des équipements publics à la Métropole Aix-Marseille Provence, elle pourra être acquise par la Métropole en numéraire au prix estimé par les services fiscaux ou faire l'objet d'un apport foncier. Dans ce dernier cas sa valeur vénale (estimation par France domaine) viendra en déduction de la participation en numéraire lors du paiement du solde.

Le transfert de propriété de cette emprise foncière sera réitéré par acte authentique au profit de la collectivité concernée.

Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement et de la PAC

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions objet de la présente convention seront exclues du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention.

Article 10 - Mutation et transfert

Avant toute cession ou transfert de propriété, et d'une manière générale en cas de transfert de permis de construire, le constructeur devra informer par écrit la Ville de Marseille, la Métropole AMP ainsi que la SOLEAM. Les participations et obligations mises à la charge du constructeur seront ainsi transférées à toute autre personne physique ou morale qui s'y substituerait, notamment en cas de transfert de permis de construire.

Dans le cas où le constructeur vendrait à un (des) tiers, tout ou partie des constructions, il s'engage à faire insérer dans l'acte de vente l'engagement de son (ses) acquéreur(s) de reprendre à son (leur) compte, et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention auxquelles il n'aurait pas déjà été satisfait.

Le constructeur déclare en outre se porter fort pour ses successeurs du paiement des fractions de la participation non encore payée à la date de la cession.

Article 11 - Autorisations et procédures administratives

Chaque Partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- d'une part et pour ce qui concerne le constructeur, de l'opération immobilière envisagée,
- d'autre part, pour ce qui concerne la SOLEAM, pour la réalisation des Equipements publics.

Les Parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité), notamment dans le cadre du Comité d'information prévu à l'Article 6.

Article 12 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la notification de la présente convention aux parties.

La Métropole déclare avoir transmis au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et avoir affiché, la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

Article 13 - Clause résolutoire

La Convention pourra être résiliée, en cas d'impossibilité de donner suite à ladite convention, à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, dans les cas suivants :

1. Soit d'absence d'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du programme immobilier du constructeur, tel que défini à l'article 3
2. Soit de retrait de l'autorisation précitée, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;

3. Soit de non-obtention, par le constructeur, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
4. Soit de prescription par le Préfet de région d'une opération de fouille archéologique ou de mesures conservatoires rendant l'opération envisagée en tout ou partie irréalisable ou plus onéreuse.
5. Soit absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Métropole par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans le délai de 12 mois suivant la date de notification de la présente convention.

En l'absence de l'attestation de propriété par le constructeur dans le délai de 12 mois à compter de la date de notification de la présente convention, cette dernière sera caduque.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole ou son aménageur (justificatifs à l'appui) seront alors restituées au constructeur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus, et notamment de la décision du refus ou du retrait d'une autorisation de construire.

Article 14 - Modifications de la Convention

Toutes les modifications de la Convention, et notamment des conditions et délais d'exécution, feront l'objet d'avenants négociés entre les Parties dans un esprit de partenariat.

Article 15 - Règlement des différends

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention. A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 16 - Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente Convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie, ou encore par courrier électronique nécessairement confirmé, adressé au siège social ou au domicile de la Partie concernée, tel qu'il figure en tête de la Convention.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une partie pour les besoins de la Convention devra être notifié par la partie concernée à l'autre partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les Notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

Les Notifications effectuées par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les Notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

Article 17 - Dispositions diverses

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et les Annexes font partie intégrante de la présente Convention.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions de la Convention serait déclarée nulle ou sans effet par décision de justice pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la Convention poursuive ses effets sans discontinuité.

Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la Convention.

Le manquement ou la renonciation par une Partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une Partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la Convention dans cet esprit.

