

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 26 Septembre 2019

11858

■ Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « Gaston Berger » à Marseille 10ème arrondissement – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCCV Marseille Gaston Berger

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

L'hôpital privé « Résidence du Parc » est situé rue Gaston Berger, dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille, entre le boulevard Paul Claudel au Sud et le boulevard Romain Rolland au Nord.

Cet établissement de santé qui se développe sur une emprise foncière de 28 700 m² envisage de transférer d'ici fin 2020 la totalité de ses activités sur d'autres sites du secteur Sud de la Commune.

Dans ce contexte, la SCCV Marseille Gaston Berger s'est récemment portée acquéreur de ce patrimoine en vue d'y réaliser une opération mixte de 28 600 m² de surface de plancher comprenant :

- 26 800 m² de logements, soit environ 400 logements,
- 1 300 m² d'activité de commerces et services en pied d'immeubles,
- une crèche privée de 500 m².

L'emprise du projet est entourée de grandes copropriétés construites au cours de la seconde partie du vingtième siècle qui possèdent des emprises foncières sur lesquelles des opérations de construction pourraient être réalisées.

Ce secteur est actuellement mal desservi et mal relié aux quartiers limitrophes de Ste Marguerite et de St Tronc. Il est accessible au Sud par la voie privée dénommée rue Gaston Berger ou au Nord par la voie privée dénommée Bd Trollat situé au sein de la copropriété La Sauvagère.

Pour répondre aux nouveaux flux de circulation qui seront générés, il est nécessaire que la Métropole engage la requalification de la rue Gaston Berger et réalise son extension vers le Nord comme défini dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans sa version arrêtée par délibération n°URB 002-4161/18/CM du 28 juin 2018, afin de connecter cette voie au boulevard Romain Rolland.

Par ailleurs, la Métropole souhaite réaliser une place publique d'une surface d'environ 2 000 m² à l'interface avec la rue Gaston Berger et la nouvelle opération immobilière portée par la SCCV Marseille Gaston Berger. Elle constituera un nouveau pôle de centralité pour le quartier et permettra l'accès aux commerces et services envisagés au pied des nouveaux immeubles.

La réalisation de l'extension de la rue Gaston Berger nécessitera d'engager la maîtrise d'emprises foncières auprès de propriétaires privés via des négociations amiables ou par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'emprise foncière de la future place publique sera cédée par la SCCV Marseille Gaston Berger à la Métropole.

En application des articles L332-11-3, L332-11-4 et R 332-25-1 à R 332-25-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCCV Marseille Gaston Berger se sont rapprochées 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 rendus nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

En effet, le PUP, convention signée entre un ou plusieurs acteurs privés et une collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, permet de définir les modalités de participations financières des constructeurs à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

Après avoir pris connaissance du projet de la SCCV Marseille Gaston Berger et du potentiel foncier situé sur les copropriétés mitoyennes permettant de développer des opérations de logements, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'instituer un périmètre de PUP dénommé « Gaston Berger », pour une durée de quinze ans. Ce périmètre porte sur les parcelles cadastrées n°210859 C001, 210859 C0036, 210859 C0035, 210859 C0094, 210859 C0031, 210859 C0041, 210859 C0042, 210859 C0107, 210859 C0053, 210859 C0135, 210859 C0040, 210859 C0052, 210859 C0051, 210859 C0030 pour une emprise de 162 388 m². Ce périmètre figure en annexe 1.

La mise en œuvre de l'urbanisation est susceptible de se dérouler en plusieurs phases avec différents opérateurs et de faire l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. Dès lors, les projets de construction compris dans le périmètre du PUP Gaston Berger donneront lieu à plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial qui seront conclues avec les opérateurs portant un projet dans cette zone.

Conformément aux dispositions de l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de fixer à dix ans la durée pendant laquelle les constructeurs signataires de chaque convention de PUP seront exonérés de la part intercommunale de taxe d'aménagement pour les constructions à établir au sein du périmètre en cause. Le point de départ de cette durée d'exonération s'entend de la date d'entrée en vigueur de la convention de PUP à laquelle la ou les constructions ou les aménagements en cause se rattachent.

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

- La restructuration et l'extension de la rue Gaston Berger
- La réalisation d'une place publique

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics financé au moyen du PUP qu'il est proposé d'instituer est estimé à 4 110 000 euros HT dont un montant prévisionnel de 2 780 000 euros soit 68% sera financé par les participations des constructeurs prévues par les différentes conventions de PUP à conclure dans le périmètre institué selon le détail présenté en annexe 3.

Au titre du présent rapport, il est proposé d'approuver la conclusion d'une première convention de PUP avec la SCCV Marseille Gaston Berger, jointe en annexe, portant sur la réalisation d'une opération immobilière de 28 600 m² de surface de plancher sur une partie du périmètre de PUP.

Compte tenu du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des usagers et habitants des constructions envisagées et du ratio de participation, arrêté sur la base du bénéfice respectif de ces équipements pour les usagers et habitants, le montant de la participation du constructeur est arrêté à 80,42 euros par m² de surface de plancher.

Au regard de la surface de 28 600 m² envisagée par la SCCV Marseille Gaston Berger, cette dernière accepte de participer financièrement à ces équipements publics par le versement d'une contribution numéraire de 2 300 000 euros.

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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence du 24 septembre 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le projet envisagé par la SCCV Marseille Gaston Berger sur le site de l'hôpital « Résidence du Parc » ;
- Le potentiel foncier de certaines copropriétés mitoyennes pouvant générer le développement d'opérations immobilières ;
- Que ces projets nécessitent la réalisation d'équipements publics.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du PUP dit « Gaston Berger » institué conformément à l'article L332-11-3 II du Code de l'Urbanisme, tel qu'il figure en annexe 1 pour une durée de quinze ans.

Article 2 :

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour les constructions ou aménagement à édifier au sein du périmètre du PUP « Gaston Berger » est fixée à 10 ans. Cette durée est à décompter à partir de l'entrée en vigueur de chacune des conventions de PUP conclues dans ce périmètre, pour les constructions ou aménagement sur lesquelles elles portent respectivement.

Article 3 :

Sont approuvés les équipements publics répondant aux besoins des futurs usagers ou habitants des opérations de construction et d'aménagement à mener dans le périmètre du PUP approuvé à l'article 1. Ces équipements sont localisés en annexe 2 et leur coût prévisionnel est joint en annexe 3.

Article 4 :

Est approuvée la répartition des coûts entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les opérations du PUP jointe en annexe 4.

Article 5 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCCV Marseille Gaston Berger jointe en annexe.

Article 6 :

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

Article 7 :

La convention de Projet Urbain Partenarial fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R332-25-2 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

INSTITUTION D'UN PÉRIMÈTRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL DIT « GASTON BERGER » À MARSEILLE 10ÈME ARRONDISSEMENT – APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL AVEC LA SCCV MARSEILLE GASTON BERGER

L'hôpital privé « Résidence du Parc » est situé rue Gaston Berger, dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille, entre le boulevard Paul Claudel au Sud et le boulevard Romain Rolland au Nord. Cet établissement de santé envisage de transférer d'ici fin 2020 la totalité de ses activités sur d'autres sites du secteur Sud de la Commune.

Dans ce contexte, la SCCV Marseille Gaston Berger s'est récemment portée acquéreur de ce patrimoine en vue d'y réaliser une opération mixte de 28 600 m² de surface de plancher.

L'emprise du projet est entourée de grandes copropriétés construites au cours de la seconde partie du vingtième siècle qui possèdent des emprises foncières sur lesquelles des opérations de construction pourraient être réalisées.

Pour répondre aux nouveaux flux de circulation qui seront générés, il est nécessaire que la Métropole engage la requalification de la rue Gaston Berger et réalise son extension vers le Nord afin de connecter cette voie au boulevard Romain Rolland.

Par ailleurs, la Métropole souhaite réaliser une place publique d'une surface d'environ 2 000 m² à l'interface avec la rue Gaston Berger et la nouvelle opération immobilière portée par la SCCV Marseille Gaston Berger. Elle constituera un nouveau pôle de centralité pour le quartier et permettra l'accès aux commerces et services envisagés au pied des nouveaux immeubles.

La réalisation de l'extension de la rue Gaston Berger nécessitera d'engager la maîtrise d'emprises foncières auprès de propriétaires privés via des négociations amiables ou par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'emprise foncière de la future place publique sera cédée par la SCCV Marseille Gaston Berger à la Métropole.

En application des articles L332-11-3, L332-11-4 et R 332-25-1 à R 332-25-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCCV Marseille Gaston Berger se sont rapprochées 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 rendus nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

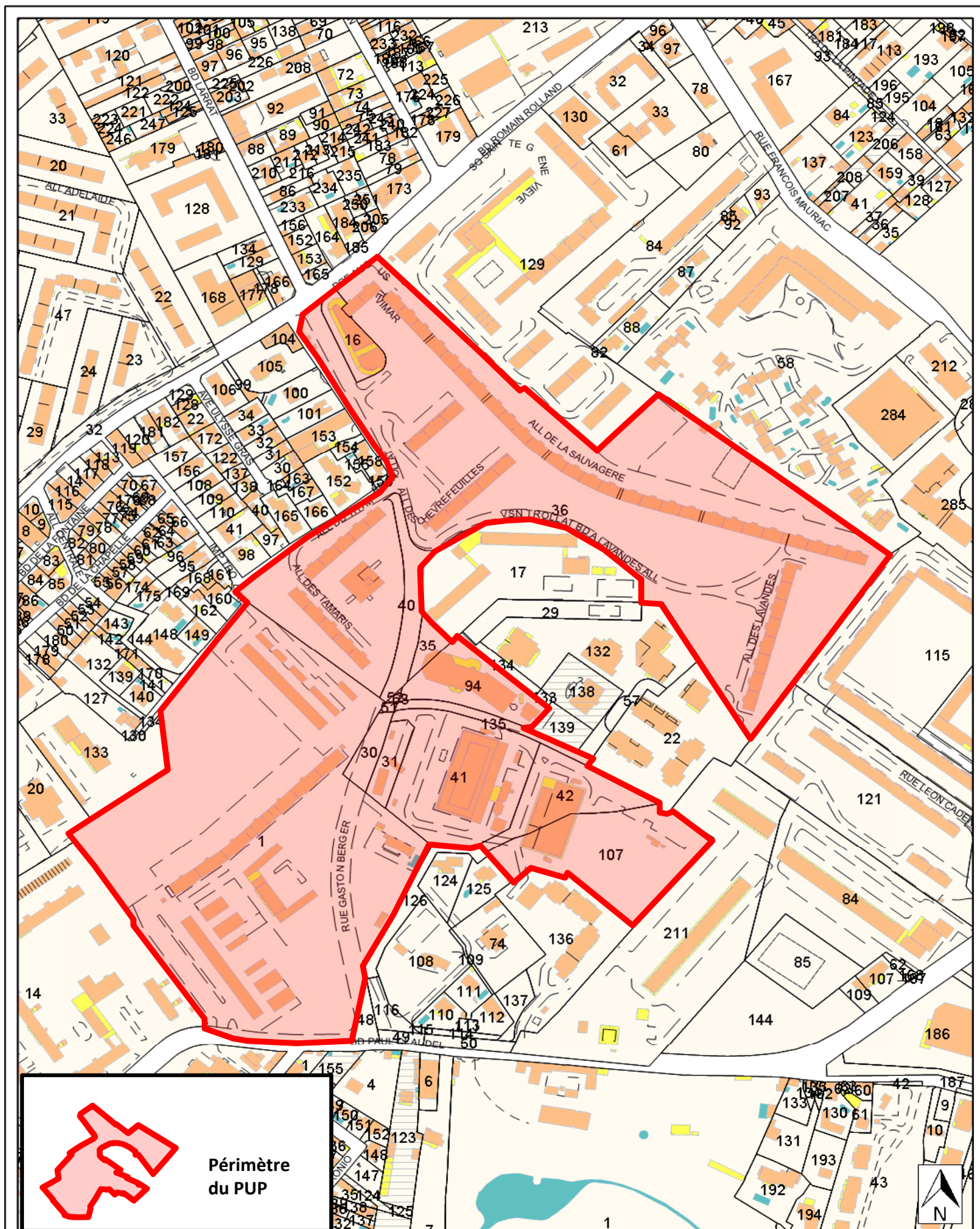
Après avoir pris connaissance du projet de la SCCV Marseille Gaston Berger et du potentiel foncier situé sur les copropriétés mitoyennes permettant de développer des opérations de logements, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'instituer un périmètre de PUP dénommé « Gaston Berger », pour une durée de quinze ans. Ce périmètre porte sur une emprise de 162 388 m².

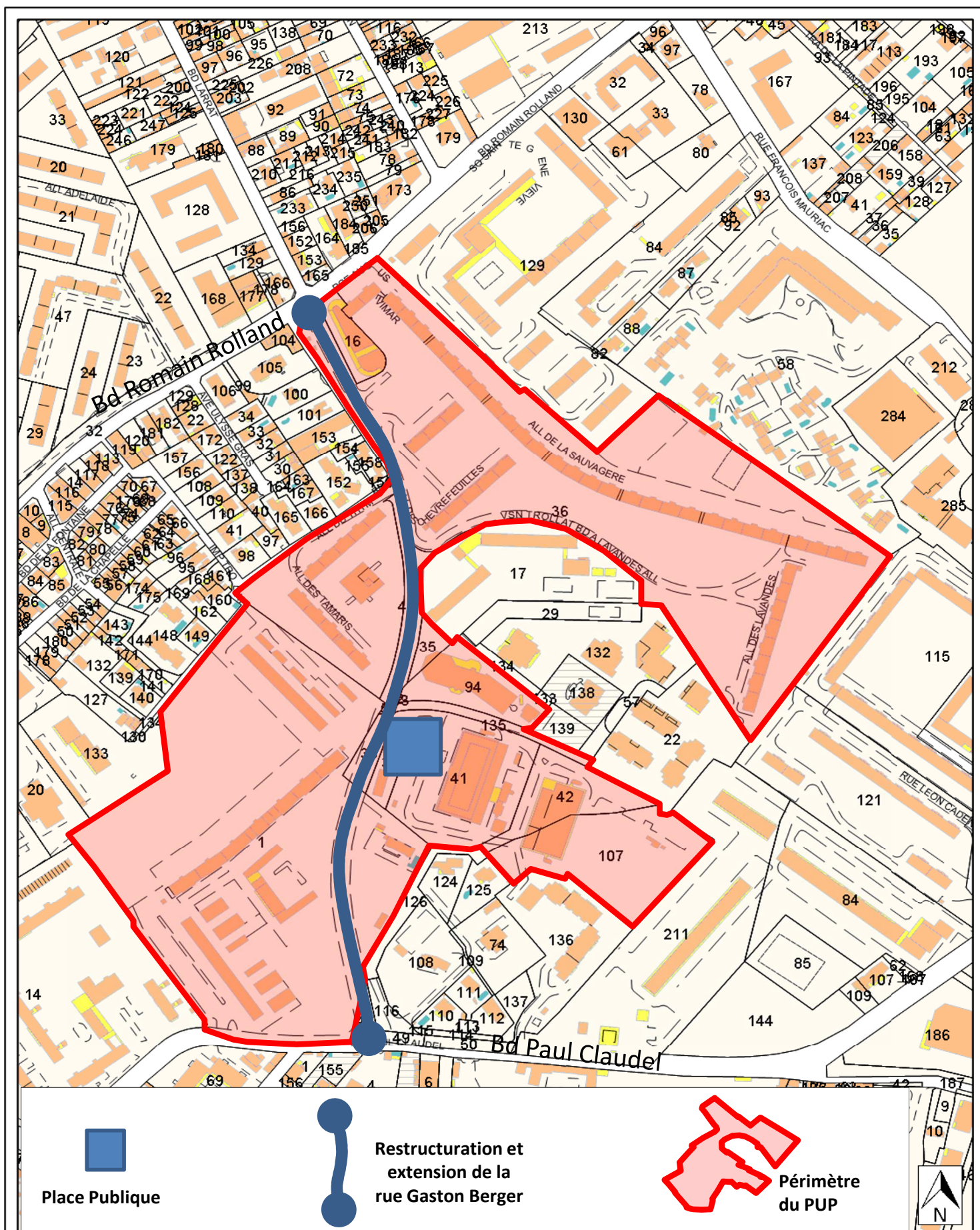
La mise en œuvre de l'urbanisation est susceptible de se dérouler en plusieurs phases avec différents opérateurs et de faire l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. Dès lors, les projets de construction compris dans le périmètre du PUP Gaston Berger donneront lieu à plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial qui seront conclues avec les opérateurs portant un projet dans cette zone.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics financé au moyen du PUP qu'il est proposé d'instituer est estimé à 4 110 000 euros HT dont un montant prévisionnel de 2 780 000 euros soit 68% sera financé par les participations des constructeurs prévues par les différentes conventions de PUP à conclure dans le périmètre institué.

Au titre du présent rapport, il est proposé d'approuver la conclusion d'une première convention de PUP avec la SCCV Marseille Gaston Berger, portant sur la réalisation d'une opération immobilière de 28 600 m² de surface de plancher sur une partie du périmètre de PUP.

Au regard de la surface envisagée par la SCCV Marseille Gaston Berger, cette dernière accepte de participer financièrement à ces équipements publics par le versement d'une contribution numéraire de 2 300 000 euros.





Annexe 2

Localisation des équipements publics

PROJET URBAIN PARTENARIAL « GASTON BERGER »

COUTS PREVISIONNELS DES EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUTS PREVISIONNELS HT (acquisitions foncières, travaux et honoraires)
Restructuration et extension de la rue Gaston Berger	3 245 190 €
Création d'une place publique	864 000 €
Total	4 109 190 €
TOTAL ARRONDIT	4 110 000 €

Caracterisitiques des opérations impactées	SCCV Marseille Gaston Berger	Autres opérations immobilières
Parcelles concernées	859 C0035, 859 C0094, 859 C0031, 859 C0041, 8549 C0042, 859 C0107, 859 C0053	859 C 0036, 859 C0001
m2 logements	26 800	6 000
m2 activité	1 300	0
m2 creche privée	500	0
m2 sdp total	28600	6000
% m2 sdp PUP	83%	17%

Prise en charge par la Métropole	Participations des constructeurs												
	Prise en charge par les constructeurs		SCCV Marseille Gaston Berger				Autres opérations immobilières						

Ouvrages	Maitre d'ouvrage	surface	coût HT (y compris acquisition foncière)	honoraires ou frais d'actes	Total HT	Total HT arrondi	part prise en charge par la Métropole	%	part prise en charge par les constructeurs	%	Montant	% sur part constructeur	% coût ouvrage	Ratio €/m2 sdp	Montant	% sur part constructeur	% coût ouvrage	Ratio €/m2 sdp
Requalification et extension de la rue Gaston Berger Création d'une place publique	Métropole Aix Marseille Provence	12 335	3 797 150 €	312 040 €	4 109 190 €	4 110 000 €	1 330 000 €	32%	2 780 000 €	68%	2 300 000 €	83%	56%	80,42 €	480 000 €	17%	12%	80 €

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 METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ET

LA SCCV MARSEILLE GASTON BERGER

ENTRE

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°FAG 001-4256/18/CM du 20 septembre 2018,

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La SCCV MARSEILLE GASTON BERGER dont le Siège Social est situé à Boulogne Billancourt (92100) , 58/60 Avenue Edouard Vaillant immatriculée sous le numéro RCS NANTERRE 843 490 343 représentée aux fins des présentes par Monsieur Pierre Bernardini agissant en tant que Directeur Régional, dûment habilité.

Ci-après dénommée « Le constructeur » ou « OGIC »

D'autre part,

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

SOMMAIRE

Article 1	- Objet
Article 2	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
Article 3	- Assiettes foncières
Article 4	- Engagements de la Métropole
Article 5	- Délais d'exécution.....
Article 6	- Comité d'information.....
Article 7	- Répartition du coût des équipements et participations financières
Article 8	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement.....
Article 9	- Exonération de la taxe d'aménagement et de la PAC
Article 10	- Mutation et transfert de permis.....
Article 11	- Autorisations et procédures administratives.....
Article 12	- Prise d'effet.....
Article 13	- Résiliation à l'initiative du constructeur
Article 14	- Modifications de la Convention.....
Article 15	- Règlement des différends.....
Article 16	- Notifications.....
Article 17	- Dispositions diverses.....
Article 18	- Documents annexes.....
Article 19	- Caducité de la convention.....
Article 20	- Publicité de la Convention.....

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le promoteur OGIC envisage de réaliser une opération immobilière de 400 logements environ, des commerces et des services sur une emprise foncière située rue Gaston Berger (10^{ème}), parcelles n° C31, C41, C42, C107, C35, C53 et C94, entre le Boulevard Paul Claudel au Sud et le Boulevard Romain Rolland au Nord dénommée « l'Opération Immobilière ».

Le promoteur souhaite développer une opération immobilière représentant 26 800 m² de surface de plancher.

Le projet est entouré de grandes copropriétés construites au cours de la seconde partie du XXème siècle qui possèdent des emprises foncières sur lesquelles des opérations de nouveaux logements pourraient être réalisées. On observe également des projets neufs récemment réalisés ou en cours de construction.

Ce secteur est actuellement mal desservi et mal relié aux quartiers limitrophes de Ste Marguerite et St Tronc. Il est accessible au Sud par la voie privée dénommée rue Gaston Berger ou au Nord par la voie privée dénommée Bd Trollat située au sein de la Copropriété La Sauvagère.

Pour répondre aux nouveaux flux qui seront générés par les différents projets, dont celui d'OGIC, il apparaît nécessaire que la Métropole engage la réalisation d'équipements publics caractérisés par la requalification de la rue Gaston Berger et son extension vers le Nord jusqu'au Bd Romain Rolland, ainsi que la réalisation d'une place publique à l'interface entre la rue Gaston Berger et l'opération immobilière d'OGIC.

Il a donc été proposé de mettre en œuvre un périmètre de projet urbain partenarial pour permettre le financement de ces équipements publics.

L'article L332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet 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 II de l'article L332-11-3 précité permet l'institution d'un périmètre au sein duquel l'ensemble des opérateurs amenés à intervenir participeront à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, au titre de conventions successives et distinctes.

La présente convention de projet urbain partenarial porte sur l'Opération Immobilière de **OGIC**.

La **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de Marseille. A ce titre et au regard de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est également compétente en matière de Projet Urbain Partenarial.

La Métropole réalisera l'ensemble des ouvrages de voiries et réseaux consistant à la restructuration de la rue Gaston Berger existante et son extension jusqu'au Bd Romain Rolland, y compris les connexions avec les Boulevards Paul Claudel et Romain Rolland ainsi qu'une place publique à l'interface avec l'opération d'OGIC. Ces aménagements permettront la desserte optimisée de la nouvelle Opération Immobilière ainsi que le traitement de l'ensemble des nouveaux flux de circulation engendrés par l'opération.

En conséquence, en application 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, les Parties se sont rapprochées afin de définir, dans la présente convention, (ci-après dénommée : « La Convention »), les conditions de mise en œuvre du projet urbain partenarial lié à l'Opération Immobilière envisagées par le constructeur.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

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 et modalités de la prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Métropole, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction du Constructeur.

Le Constructeur envisage la réalisation d'un programme de construction de 400 logements environ pour une surface de 26 800 m² de surface de plancher, de 1 300 m² d'activité, d'une crèche privée de 500 m² environ soit une surface de plancher de 28 600 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 le plan situé en **annexe 1**. Il constitue une zone de PUP élargi dont la surface totale s'élève à **162 388 m²**. Ce périmètre comprend les parcelles suivantes, répertoriées comme suit au cadastre de la commune de Marseille :

- 210 859 C001 d'une superficie de 57 520 m²
- 210 859 C0036 d'une superficie de 71 601 m²
- 210 859 C0035 d'une superficie de 757 m²
- 210 859 C0094 d'une superficie de 3 952 m²
- 210 859 C 0031 d'une superficie de 1 192 m²
- 210859 C 0041 d'une superficie de 9 720 m²
- 210859 C 0042 d'une superficie de 4 206 m²
- 210 859 C0107 d'une superficie de 8 907 m²
- 210 859 C0053 d'une superficie de 13 m²
- 210 859 C0135 d'une superficie de 1 144 m²
- 210 859 C0040 d'une superficie de 2 180 m²
- 210 859 C0052 d'une superficie de 66 m²
- 210 859 C0051 d'une superficie de 77 m²
- 210 859 C0030 d'une superficie de 1 053 m²

L'assiette foncière de l'opération envisagée par **le Constructeur**, ainsi qu'une partie d'une voie privée cadastrée 210859 C0135, délimitées par un liseré de couleur verte sur le plan joint à la présente convention (annexe 1) sont inclus dans le périmètre du PUP. Le Constructeur bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle cadastrée 210859 C0135 pour accéder à l'Opération Immobilière envisagée résultant d'un acte reçu par Me MALAUZAT le 25.05.1960.

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'Opération Immobilière :

L'assiette foncière de l'opération réalisé par le Constructeur, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles d'une promesse synallagmatique de vente consentie par la SAS BF3 MARSEILLE. .

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Marseille :

- parcelle cadastrée 210859 C0035
- parcelle cadastrée 210859 C0094
- parcelle cadastrée 210859C 0031
- parcelle cadastrée 210859C 0041
- parcelle cadastrée 210859C 0042
- parcelle cadastrée 210859 C0107
- parcelle cadastrée 210859 C0053

Ladite assiette foncière correspond à l'assiette foncière des autorisations d'urbanisme.

Assiettes foncière des équipements publics de voirie et réseaux divers :

L'assiette foncière des équipements de voirie et réseaux publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée par les emprises foncières des emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur et au futur PLUi. « Emprise 1 » suivant plan en annexe 2.

L'assiette foncière de la place est constituée par une emprise pour laquelle aujourd'hui la SCCV MARSEILLE GASTON BERGER est bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de vente. « Emprise 2 » suivant plan en **annexe 2**.

Article 4 - Engagements de la Métropole

La Métropole Aix-Marseille Provence s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics (ci-après dénommés « les Equipements de voiries et réseaux») selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

- la création du maillage viaire entre le Bd Paul Claudel et le Bd Romain Rolland avec :
 - la restructuration de la partie Sud de la rue Gaston Berger (y compris réseaux) entre Paul Claudel et l'opération du Constructeur sur la base du profil existant (15 m) ainsi que le traitement du carrefour
 - la restructuration de la partie centrale de la rue Gaston Berger (y compris réseaux au droit de l'opération du Constructeur (profil 18m)
 - la réalisation de l'extension de voie sur la partie Nord (y compris réseaux) entre l'opération d'OGIC et le bd Romain Rolland (profil 16 m) ainsi que le traitement du carrefour
- la réalisation d'une place publique de 2 000 m² environ au droit du projet d'OGIC

A l'achèvement desdits travaux, la gestion et l'entretien de ces ouvrages seront assurés par la Métropole.

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Métropole ne courent qu'à compter d'une part de la réception, par la Métropole, de la notification sous pli RAR des deux

informations visées à l'article 8, et d'autre part de la mise à disposition au profit de la Métropole de l'Emprise 2 nécessaire pour le projet.

La réalisation des équipements publics métropolitains nécessitera l'acquisition d'emprises foncières privées via des négociations amiables ou par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le coût de ces ouvrages publics est estimé à **4 110 000 € HT** comprenant le coût des travaux, les honoraires de maîtrise d'œuvre et les acquisitions foncières (y compris le foncier du constructeur).

Article 5 - Délais d'exécution des équipements publics par la Métropole

Les délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 courent à compter de la réception, par la Métropole, des lettres Recommandées avec Avis de Réception adressées par OGIC confirmant les deux informations visées au deuxième alinéa de l'article 8 et le cas échéant de la mise à disposition des fonciers appartenant à l'opérateur.

La Métropole Aix-Marseille Provence procédera à la désignation de la maîtrise d'œuvre puis aux études (AVP PRO DCE) suivant les délais prévisionnels suivants :

- Désignation d'une maîtrise d'œuvre : 6 mois à partir de Février 2020
- Réalisation des études AVP : 4 mois.
- Réalisation des études PRO et DCE : 8 mois

A l'issu des études AVP la Métropole engagera les négociations foncières amiables et procédera à la réalisation du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), les délais étant les suivants :

- Confection dossier de DUP : 3 mois à compter la mise au point de l'AVP
- Procédure d'expropriation : 24 mois à compter du dépôt du dossier en préfecture

Dès que le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics sera entièrement maîtrisé, et sous réserve de la réception des RAR adressé par l'opérateur conformément au deuxième alinéa de l'article 8, la Métropole procédera à la consultation des entreprises. Le délai de consultation est de 6 mois.

A l'issu de l'appel d'offres travaux, la Métropole Aix Marseille Provence s'engage à procéder aux travaux, le délai de réalisation étant estimé à 15 mois.

En fonction de la réalisation du Projet de l'Opérateur et de la maîtrise foncière, la Métropole pourra phaser la réalisation des travaux en privilégiant dans un premier temps la restructuration de la partie Sud de la rue Gaston Berger et la réalisation de la place.

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 l'ensemble des constructeurs signataires d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP 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 au minimum d'un représentant des constructeurs, d'un représentant de la Métropole.

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 au moins une fois par mois, ainsi que chaque fois qu'une Partie l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Métropole, ou de l'un des concessionnaires, ou de l'un des constructeurs signataire d'une 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 à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **4 110 000 € HT**.

Compte tenu du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des usagers et habitants des constructions objet de la convention et du ratio de participation, arrêté sur la base du bénéfice respectif de ces équipements pour les usagers et habitants, le montant de la participation du constructeur est arrêté à 80,42 euros par m2 de surface de plancher.

Au regard de la surface de plancher prévisionnelle de 28 600 m2 qui sera créé par le constructeur au titre de l'opération objet de la présente convention, la participation due par le constructeur est arrêtée à **2 300 000 euros** (deux millions trois cent mille euros) en numéraire. Cette participation n'est pas soumise à TVA.

D'autre part l'opérateur s'engage à céder l'emprise foncière lui appartenant correspondant à la future place publique (environ 2 000 m2) au montant évalué par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

La participation du Constructeur est détaillée en **annexe 3**.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

Les participations seront exigibles à compter de l'acquisition par OGIC des terrains d'assiette de l'Opération immobilière auprès de la SAS BF3 MARSEILLE.

A cet effet, **OGIC** s'oblige formellement à informer par LRAR à la Métropole, des arrêtés de délivrance des autorisations d'urbanisme et de la signature de l'acte de vente avec la SAS BF3 MARSEILLE. De même, il informera par LRAR à la Métropole du démarrage effectif de son Opération Immobilière une fois le terrain acquis.

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 :

Les paiements des participations numéraires au titre des équipements de voirie et réseaux de compétence Métropolitaine et au titre des équipements communaux interviendront en 4 versements échelonnés de la manière suivante:

- 25 % lors du dépôt de la Déclaration d'ouverture de chantier du constructeur (DROC), au prorata de la surface de plancher délivrée
- 25 % 12 mois après le 1^{er} versement

- 25 % 24 mois après le 1^{er} versement

- 25% 30 mois après le 1^{er} versement

La Métropole fera son affaire des recouvrements des participations financières dues par le Constructeur.

OGIC 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 Métropole et par la Ville comme en matière de recouvrement des produits locaux.

En outre, le transfert de propriété de l'Emprise 2 nécessaire à la réalisation de la place devra intervenir dans un délai de 12 mois dès réception des RAR adressé par le Constructeur conformément au deuxième alinéa de l'article 8.

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 édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe1), sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement (part communale) 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 ainsi qu'il est convenu à l'Article 12 ci-après.

Ce délai s'achèvera **le 31 août 2029**.

Compte tenu du principe de non cumul des participations, les constructions seront également exonérées de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

Article 10 – Mutation et transfert de permis

En cas de transfert de permis de construire, le constructeur devra informer par écrit la Métropole Aix Marseille Provence. Les participations et obligations mises à la charge du constructeur seront ainsi transférées à toute 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(es) acquéreur(s) de reprendre à son (leur) compte, et de les 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 et non encore payée à la date de 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 les Collectivités, pour la réalisation des Equipements.

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 date du dernier affichage, au siège de la Métropole, de la mention de la signature de la présente convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du Code de l'urbanisme.

La Métropole déclare transmettre au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et procéder aux mesures de publicités, les délibérations autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Métropole communiquera sans délai au constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Métropole s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

Article 13 - Résiliation à l'initiative du constructeur

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, dans les cas suivants :

1. Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier du constructeur, tel que défini à l'article 1,
2. Soit de retrait de l'une ou l'autre des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;
3. Soit de non-obtention, par **OGIC**, 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.
6. Soit à défaut d'acquisition du terrain auprès de la SAS BF3 MARSEILLE.

Les conditions ci-avant devront être réalisées au plus tard le 30 juin 2021.

Sauf décision différente de celles des Parties, la Convention est caduque de plein droit à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la date mentionnée ci-dessus, sans indemnité de de part et d'autre.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Métropole et la Ville de Marseille par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée.

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 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 et la Commune intervenante 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 ou la Commune intervenante 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 et la Commune intervenante 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.

Article 18 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- **Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial et périmètre de la convention**
- **Annexe 2 : Localisation des équipements publics à réaliser (emprises 1 et 2)**
- **Annexe 3 : Equipements publics à réaliser. Coût et répartition financière.**

Article 19 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les notifications LRAR visées au deuxième alinéa de l'article 8 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 24 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 20 - Publicité de la Convention

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, la Métropole s'engage à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public, au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage, au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Fait à MARSEILLE, Le

En 2 (deux) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties.

Pour la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La Présidente

Pour la SCCV MARSEILLE GASTON BERGER



Périmètre du PUP « Gaston Berger » et de la convention avec la SCCV Marseille Gaston Berger

27/06/2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019



Localisation des équipements publics (emprises 1 et 2)

Données issues du SIG communautaire

Caracterisitiques des opérations impactées	SCCV Marseille Gaston Berger	Autres opérations immobilières
Parcelles concernées	859 C0035, 859 C0094, 859 C0031, 859 C0041, 8549 C0042, 859 C0107, 859 C0053	859 C 0036, 859 C0001
m2 logements	26 800	6 000
m2 activité	1 300	0
m2 creche privée	500	0
m2 sdp total	28600	6000
% m2 sdp PUP	83%	17%

Prise en charge par la Métropole	Participations des constructeurs												
	Prise en charge par les constructeurs		SCCV Marseille Gaston Berger				Autres opérations immobilières						

Ouvrages	Maitre d'ouvrage	surface	coût HT (y compris acquisition foncière)	honoraires ou frais d'actes	Total HT	Total HT arrondi	part prise en charge par la Métropole	%	part prise en charge par les constructeurs	%	Montant	% sur part constructeur	% coût ouvrage	Ratio €/m2 sdp	Montant	% sur part constructeur	% coût ouvrage	Ratio €/m2 sdp
Requalification et extension de la rue Gaston Berger Création d'une place publique	Métropole Aix Marseille Provence	12 335	3 797 150 €	312 040 €	4 109 190 €	4 110 000 €	1 330 000 €	32%	2 780 000 €	68%	2 300 000 €	83%	56%	80,42 €	480 000 €	17%	12%	80 €