

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13260

#### ■ Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Vallon de Régny à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de deux conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522

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

Situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement, le secteur de Vallon Régny constitue l'une des dernières grandes réserves foncières sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian et la Pointe Rouge et axe de désenclavement des quartiers du sud de la Ville.

La ZAC de Vallon Régny dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a pour vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années du fait de la volonté politique de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le BUS.

Aussi, depuis l'approbation de ce programme des équipements publics, plusieurs évolutions se sont produites :

- la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant de la ZAC de Vallon Régny. Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement n° T 1600916C0 du 17 juin 2016 a été approuvé en ce sens.

- une pression immobilière s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations de logements, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

En 2016, les constructeurs VINCI Immobilier et COFFIM qui envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m<sup>2</sup> en logement et 1 733 m<sup>2</sup> en commerce sur une emprise foncière, appartenant à l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM), située entre le Bd Sainte Marguerite et le Bd Roux au sein du 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, ont communiqué leur projet à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En effet, leur programme doit être desservi par des équipements publics réalisés dans le cadre de la ZAC de Vallon Régný : la voie U 522 prévue au PLUi ainsi que ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation sera effectuée par SOLEAM, aménageur de la ZAC.

Aussi, 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 les sociétés VINCI Immobilier et COFFIM ainsi que la Métropole, compétente en la matière, 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 nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux limites de la ZAC de Vallon de Regny, la Métropole a défini un périmètre de PUP portant sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m<sup>2</sup> dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régný et plusieurs fonciers de futures opérations situées en franges et bénéficiant des équipements publics à réaliser.

Il a fait l'objet d'une approbation par le Conseil de la Métropole le 17 octobre 2016 par délibération n° URB 033-1113/16/CM. Il s'est traduit par la signature d'une première convention de PUP entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 relative à un programme de 23 183 m<sup>2</sup> de planchers répartis selon 21 450 m<sup>2</sup> en logements et 1 733 m<sup>2</sup> en commerces.

Par cette même délibération, le Conseil de la Métropole a également approuvé l'adaptation du Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter :

- une nouvelle répartition de la prise en charge financière des équipements entre, l'Aménageur, la Ville de Marseille et la Métropole, induite par la prise de compétence de la Métropole,
- l'actualisation du chiffrage des équipements publics,
- les adaptations aux besoins générés par les projets de constructions localisés aux franges extérieures de la ZAC.

Ce programme des équipements publics modifié avait été préalablement approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 3 octobre 2016.

Cependant par délibération n°URB 044-4202/18/CM du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole a pris en compte le fait que la convention de PUP précitée est devenue caduque le 25 avril 2018 du fait de la non réalisation d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès de l'APHM, propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai d'un an. De plus il a été intégré que l'opération de COFFIM/VINCI se décline désormais en deux opérations réalisées par la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Ainsi, le projet développé par la SCCV Marseille Sainte Marguerite s'établit sur une assiette foncière de 14 860 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 13 915 m<sup>2</sup> dont 11 913 m<sup>2</sup> affectés à du logement, soit 201 logements et 2 002 m<sup>2</sup> affectés à de l'activité. Il a fait l'objet d'un permis de construire n°13055 1701032 PO délivré le 07 août 2018.

Le projet développé par la SCCV Marseille U522 s'établit sur une assiette foncière de 9 827 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 9 332 m<sup>2</sup> affectés à du logement, soit 155 logements. Il a fait l'objet d'un permis de construire n°13055 16 01008 PO délivré le 22/03/17 et d'un permis modificatif délivré le 19/07/18.

Par la même délibération, le Conseil de Métropole a approuvé ces évolutions par le biais de l'approbation de deux conventions spécifiques avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522, ces dernières ont été signées le 17 juillet 2018 et notifiées respectivement le 26 septembre et le 6 août 2018.

Or, ces deux conventions sont devenues caduques le 17 juillet 2019, du fait de la non réalisation de l'acquisition du foncier par le promoteur dans le délai imparti par la convention. Cette acquisition s'est toutefois effectuée le 22 juillet 2019.

Au titre du présent rapport, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence :

- d'instituer un périmètre de PUP dénommé «Vallon de Regny » pour une durée de quinze ans. Ce périmètre d'une emprise de 379 700 m<sup>2</sup> inclus les parcelles situées dans le périmètre de la ZAC Regny ainsi que les parcelles cadastrées n°209853 L0021, 209853 L0015, 209853 L0016, 209853 L0021, 209847 D004, 209847 D0083, 209847 D193, 209847 B218 (partielle) 209847 B219, 210859 D0114, 210 859 D130, 210859 D134, 209847 D0056, 209847 D0231, 209847 D0232. Ce périmètre figure en annexe 1. Il est identique à celui du PUP institué précédemment par délibération URB 033-1113/16/CM du 17/10/16. La mise en œuvre de l'urbanisation se déroulera en plusieurs phases avec différents opérateurs et fera l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. Dès lors, les projets de construction compris dans le périmètre du PUP de Vallon de Regny donneront lieu à plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial qui seront conclues avec les opérateurs portant un projet dans cette zone.
- d'approuver la conclusion de deux nouvelles conventions avec les deux SCCV, jointes en annexe, relatives au permis de construire accordés et détaillés ci-dessus, et d'y intégrer des évolutions liées aux caractéristiques et au coût des équipements publics rendus nécessaires par ces opérations immobilières ainsi que le fait que SOLEAM, aménageur de la ZAC, chargé de réaliser ces équipements percevra directement les participations des promoteurs. 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 publics qui sont en tout ou partie nécessaires au développement des opérations situées en limite extérieure de la ZAC sont constitués par :

- les aménagements de voirie identifiés dans les deux précédentes conventions approuvées au Conseil de Métropole du 28 juin 2018.

Ont été ajoutés à ces aménagements :

- le traitement du carrefour de la voie U522 avec le Bd de Ste Marguerite
- le traitement d'une portion du Bd de Ste Marguerite au droit de l'opération de la SCCV Marseille Ste Marguerite
- l'élargissement et le réaménagement de l'ancien chemin de Cassis entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud en substitution de l'élargissement et du réaménagement de la traverse Regny
  - un groupe scolaire constitué de six classes maternelles et dix élémentaires.

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

La majorité des équipements visés ci-dessus seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession passée avec la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le Programme des Equipements Publics fera l'objet d'une mise à jour dans ce sens.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics financé au moyen du PUP, joint en annexe 3, est estimé à :

17 137 956 euros HT, dont 5 027 314 euros, soit 30%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC.

L'annexe 4 précise le coût de ces équipements, les modalités de partage des coûts entre les collectivités, la ZAC et les autres opérations du 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 les habitants, le montant de la participation du constructeur est arrêté à 137 euros par m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au regard de la surface de 13 915 m<sup>2</sup> de planchers envisagée par la SCCV Marseille Sainte Marguerite, cette dernière accepte de participer financièrement à ces équipements publics par le versement d'une contribution de 1 717 542 euros. De la même façon, au regard de la surface de 9 332 m<sup>2</sup> de planchers envisagée, la SCCV Marseille U522, accepte le versement d'une contribution de 1 284 669 euros.

Les conventions de PUP devant intervenir entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 en présence de la Ville de Marseille et de la SOLEAM sont jointes en annexe.

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

#### **Le Conseil 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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;

- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 17 décembre 2019.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que les opérations susceptibles de se développer aux franges de la ZAC Régny génèrent une adaptation de la capacité des équipements scolaires projetés,
- Qu'une part des équipements de voirie et réseaux divers réalisés dans la ZAC bénéficie directement à certaines de ces opérations.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le périmètre du PUP « Vallon de Regny » institué conformément à l'article L 332-11-3 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 aménagements à édifier au sein du périmètre du PUP « Vallon de Regny » 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 les collectivités, la ZAC et les opérations du PUP jointe en annexe 4.

**Article 5 :**

Sont approuvées les conventions de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 jointes en annexes.

**Article 6 :**

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

**Article 7 :**

Les conventions de Projet Urbain Partenarial feront 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 VALLON DE RÉGNY À MARSEILLE 9<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT - APPROBATION DE DEUX CONVENTIONS AVEC LA SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE ET LA SCCV MARSEILLE U522**

En 2016, les constructeurs VINCI Immobilier et COFFIM qui envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m<sup>2</sup> en logement et 1 733 m<sup>2</sup> en commerce sur une emprise foncière, appartenant à l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM), située entre le Bd Sainte Marguerite et le Bd Roux au sein du 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, ont communiqué leur projet à la Métropole Aix-Marseille Provence.

En effet, leur programme doit être desservi par des équipements publics réalisés dans le cadre de la ZAC de Vallon Régn y : la voie U 522 prévue au PLUi ainsi que ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation sera effectuée par SOLEAM, aménageur de la ZAC.

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux limites de la ZAC de Vallon de Regny, la Métropole a défini un périmètre de Projet Urbain Partenarial portant sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m<sup>2</sup> dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régn y et plusieurs fonciers de futures opérations situées en franges et bénéficiant des équipements publics à réaliser (création ou élargissement de voies, création d'équipements scolaires).

Il a fait l'objet d'une approbation par le Conseil de la Métropole le 17 octobre 2016 par délibération n° URB 033-1113/16/CM. Il s'est traduit par la signature d'une première convention de PUP entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 relative à un programme de 23 183 m<sup>2</sup> de planchers répartis selon 21 450 m<sup>2</sup> en logements et 1 733 m<sup>2</sup> en commerces.

Cependant par délibération n°URB 044-4202/18/CM du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole a pris en compte le fait que la convention de PUP précitée est devenue caduque le 25 avril 2018 du fait de la non réalisation d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès de l'APHM, propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai d'un an. De plus il a été intégré que l'opération de COFFIM/VINCI se décline désormais en deux opérations réalisées par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Ainsi, le projet développé par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE s'établit sur une assiette foncière de 14 860 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 13 915 m<sup>2</sup> dont 11 913 m<sup>2</sup> affectés à du logement, soit 201 logements et 2 002 m<sup>2</sup> affectés à de l'activité. Il a fait l'objet d'un permis de construire n°13055 1701032 PO délivré le 07 août 2018.

Le projet développé par la SCCV MARSEILLE U522 s'établit sur une assiette foncière de 9 827 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 9 332 m<sup>2</sup> affectés à du logement, soit 155 logements. Il a fait l'objet d'un permis de construire n°13055 16 01008 PO délivré le 22/03/17 et d'un permis modificatif délivré le 19/07/18.

Par la même délibération, le Conseil de Métropole a approuvé ces évolutions par le biais de l'approbation de deux conventions spécifiques avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, ces dernières ont été signées le 17 juillet 2018 et notifiées respectivement le 26 septembre et le 6 août 2018.

Or, ces deux conventions sont devenues caduques le 17 juillet 2019, du fait de la non réalisation de l'acquisition du foncier par le promoteur dans le délai imparti par la convention. Cette acquisition s'est toutefois effectuée le 22 juillet 2019.

Au titre du présent rapport, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence :

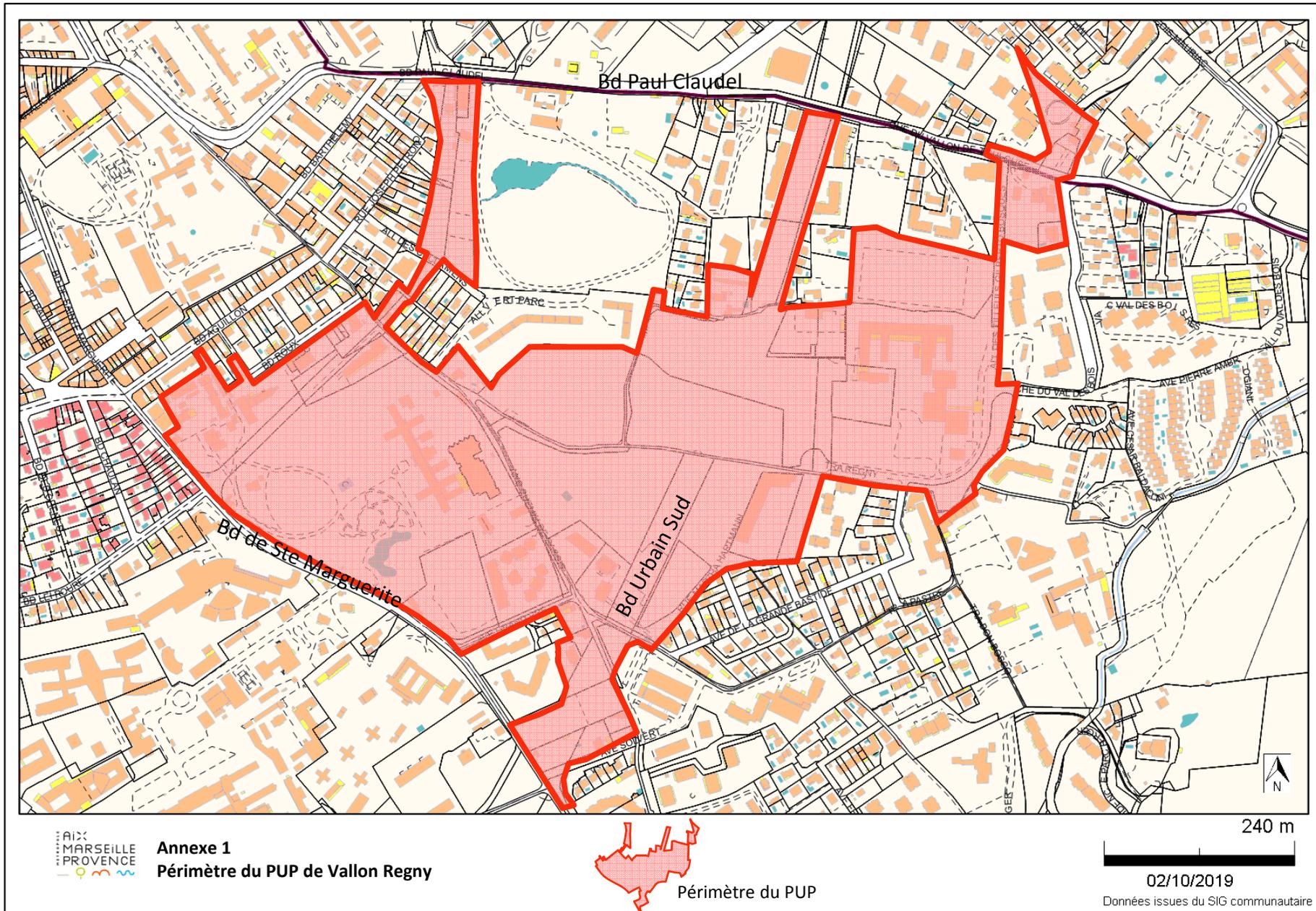
- d'instituer un périmètre de PUP dénommé «Vallon de Regny » pour une durée de quinze ans, identique au précédent.
- d'approuver la conclusion de deux nouvelles conventions avec les deux SCCV, Conformément aux dispositions de l'article L332-11-4 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de fixer à dix ans 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 coût prévisionnel du programme des équipements publics financé au moyen du PUP est estimé à :

17 137 956 euros HT, dont 5 027 314 euros, soit 30%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC.

Le montant de la participation du constructeur est arrêté à 137 euros par m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au regard de la surface de 13 915 m<sup>2</sup> de planchers envisagée par la SCCV Marseille Sainte Marguerite, cette dernière accepte de participer financièrement à ces équipements publics par le versement d'une contribution de 1 717 542 euros. De la même façon, au regard de la surface de 9 332 m<sup>2</sup> de planchers envisagée, la SCCV Marseille U522, accepte le versement d'une contribution de 1 284 669 euros.



AIX  
MARSEILLE  
PROVENCE

**Annexe 1**  
**Périmètre du PUP de Vallon Regny**



Périmètre du PUP

240 m

02/10/2019

Données issues du SIG communautaire



## COUTS PREVISIONNELS DES EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUTS PREVISIONNELS HT
Voie U522 Sud y compris aménagement carrefour bd de Ste Marguerite et traitement trottoir bd de Ste Marguerite	1 950 703 €
Elargissement et réaménagement Ancien Chemin de Cassis	1 851 696 €
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement du carrefour Val des Bois/Vallon de Toulouse	1 587 311€
Equipements scolaires	11 748 246 €
<b>TOTAL</b>	<b>17 137 956€</b>

Equipements publics à réaliser- Coût et répartition financière

Caractéristiques des opérations impactées par le PUP et situées hors ZAC	Foncier Ste Marguerite/Bd Roux/U522 Sud				Autres opérations				Totaux	
	SCCV MARSEILLE STE MARGUERITE		SCCV MARSEILLE U522		Chem de cassis		Chem.Val des Bois			Nord Chem. vallon de Toulouse
Parcelle(s) concernée(s)	853 L21		853 L 15_853 L 16 _ 853 L 21		847 D 4 _ 847 D 83_847 D 193		209 847 B218 (partielle) et 209 847 B 219		210 859 D 0114 (Ville de Marseille); 210 859 D 130, 210 859 D 134	
Surface terrain assiette en m2	14 860		9827,06		1055		3 226		6 639	
m2 logements	11 913		9 332		1765		5 400		6 673	
m2 activité	2 002		0		0		0		0	
m2 sdp total	13 915		9 332		1765		5 400		6 673	
% sdp logements sur le hors ZAC	34 %		27 %		5 %		15 %		19 %	
% sdp totale sur le hors ZAC	38 %		25 %		4,76 %		15 %		18 %	

Ouvrages	Coût HT (y compris foncier et rémunération de l'aménageur)		Part à la charge de la ZAC	
	Montant	Montant	Montant	%
Voie U 522 Sud y compris aménagement du carrefour et trottoirs Bd de Ste Marguerite	1 950 703 €	780 281 €		40 %
Elargissement et réaménagement ancien chemin de Cassis	1 851 696 €	1 296 187 €		70 %
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement carrefour Chem.Val des Bois/Vallon Toulouse	1 587 311 €	0 €		
Eqts scolaires	11 748 246 €	0 €		0
<b>TOTAUX</b>	<b>17 137 956 €</b>	<b>2 076 469 €</b>		<b>12 %</b>

Part prise en charge par les collectivités	Participations des constructeurs (PUP)																								Totaux			
	Part pris en charge par les constructeurs dans PUP		Opération COFFIM/VINCI												Autres opérations													
			SCCV MARSEILLE STE MARGUERITE				SCCV MARSEILLE U522				chem de cassis				Chem.val des Bois				nord chem. vallon de Toulouse									
Montant	%	Montant	%	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	
487 676 €	25 %	682 746 €	35 %	409 648 €	60 %	21,0%	29 €	273 098 €	40 %	14,0%	29 €	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	682 746 €
370 339 €	20 %	185 170 €	10 %	111 102 €	60 %	6,0%	8 €	74 068 €	40 %	4,0%	8 €	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185 170 €
952 387 €	60 %	634 924 €	40 %	0	0		0	0	0		0	0 €	0	0	0	285 716 €	45 %	18 %	53 €	349 208 €	55 %	22 %	53 €				634 924 €	
8 223 772 €	70 %	3 524 474 €	30 %	1 196 792 €	34 %	10,2%	100 €	937 502 €	27 %	8,0%	100 €	177 314 €	5,03 %	1,51 %	100 €	542 489 €	15 %	5 %	100 €	670 376 €	19 %	6 %	100 €				3 524 474 €	
<b>10 034 174 €</b>	<b>59%</b>	<b>5 027 314 €</b>	<b>29 %</b>	<b>1 717 542 €</b>	<b>34 %</b>	<b>10,0%</b>	<b>137 €</b>	<b>1 284 669 €</b>	<b>26 %</b>	<b>7,5%</b>	<b>137 €</b>	<b>177 314 €</b>	<b>3,53 %</b>	<b>1,03 %</b>	<b>100 €</b>	<b>828 205 €</b>	<b>16 %</b>	<b>5 %</b>	<b>153 €</b>	<b>1 019 585 €</b>	<b>20 %</b>	<b>6 %</b>	<b>153 €</b>				<b>5 027 314 €</b>	



## **CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL N°1**

**(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**

**ET**

**La SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE**

**En présence de la SOLEAM**

**Et de la Ville de Marseille**

## **ENTRE**

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

Ci-après dénommée « La Métropole »

**D'une part,**

## **ET**

2. La SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE représentée par Olivier DE LA ROUSIERE et Dominique DUTREIX dont le siège social est 59, rue Yves Kermen, VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL, 92 100 BOULOGNE BILLANCOURT et portant le SIRET n°829 342 286 000 12

Ci-après également dénommée le constructeur

**D'autre part,**

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

**En présence de 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

ou son représentant.

**Ci-après dénommée « la Ville »**

**Et 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 ,

Ci-après également désignée par l'aménageur

## SOMMAIRE

<b>Article 1</b>	- Objet .....
<b>Article 2</b>	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
<b>Article 3</b>	- Assiettes foncières .....
<b>Article 4</b>	- Engagements de la Métropole et de la Ville de Marseille
<b>Article 5</b>	- Délais d'exécution et engagement des parties.....
<b>Article 6</b>	- Comité d'information.....
<b>Article 7</b>	- Répartition du coût des équipements publics et participations...
<b>Article 8</b>	- Actualisation des participations.....
<b>Article 9</b>	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement
<b>Article 10</b>	- Exonération de la taxe d'aménagement et de la PAC.....
<b>Article 11</b>	- Mutation et transfert de permis .....
<b>Article 12</b>	- Autorisations et procédures administratives
<b>Article 13</b>	- Prise d'effet .....
<b>Article 14</b>	- Résiliation à l'initiative du constructeur .....
<b>Article 15</b>	- Modifications de la Convention .....
<b>Article 16</b>	- Règlement des différends .....
<b>Article 17</b>	- Notifications .....
<b>Article 18</b>	- Dispositions diverses .....
<b>Article 19</b>	- Documents annexes .....
<b>Article 20</b>	- Caducité de la présente convention .....
<b>Article 21</b>	- Publicité de la Convention .....

## **APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

La ZAC de Vallon Régny dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a pour vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années en l'attente que le projet de Boulevard Urbain Sud soit programmé.

Aussi, depuis l'approbation de ce programme des équipements publics plusieurs évolutions se sont produites :

- La Métropole d'Aix Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant de la ZAC de Vallon Régny. Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement n° T 1600916C0 en date du 17 juin 2016 a été approuvé en ce sens.
- une pression immobilière s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations de logements, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

En 2016, les constructeurs VINCI Immobilier et COFFIM qui envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m<sup>2</sup> en logement et 1 733 m<sup>2</sup> en commerce sur une emprise foncière appartenant à l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM), située entre le Bd de Sainte Marguerite et le Bd Roux au sein du 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, se sont rapprochés de la Métropole Aix-Marseille Provence pour connaître les délais de mise en œuvre du réseau public de voirie permettant de desservir leur projet.

En effet, leur programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLUi ainsi que ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation par SOLEAM dans le cadre de la ZAC de Vallon de Regny n'est pas programmée dans la temporalité du projet des constructeurs.

Aussi, 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 les parties 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 nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions

à édifier notamment en ce qui concerne la réalisation de certaines voies et réseaux mais également d'intégrer les besoins générés par le programme de logements des constructeurs pour revoir le dimensionnement des équipements scolaires qui tels qu'initialement prévus ne répondent qu'aux besoins de la ZAC.

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux limites de la ZAC de Vallon de Regny, un projet urbain partenarial portant sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m<sup>2</sup> dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régny et plusieurs fonciers de futures opérations situées en franges et bénéficiant des équipements publics à réaliser a été défini.

Il a fait l'objet d'une approbation par le Conseil de la Métropole le 17 octobre 2016 au travers de la délibération n° URB 033-1113/16/CM. Il s'est traduit par la signature d'une première convention entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 relative à un programme de 23 183 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers répartis selon 21 450 m<sup>2</sup> en logements et 1 733 m<sup>2</sup> en commerces.

Par cette même délibération, le Conseil de la Métropole a également approuvé l'adaptation du Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter :

- une nouvelle répartition de la prise en charge financière des équipements entre, l'Aménageur, la Ville de Marseille et la Métropole, induite par la prise de compétence de la Métropole,
- l'actualisation du chiffrage des équipements publics,
- les adaptations aux besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC.

Ce programme des équipements publics modifié avait été préalablement approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 3 octobre 2016.

Cependant par délibération n°URB 044-4202/18/CM du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole a pris en compte le fait que la convention de PUP précitée est devenue caduque au 25 avril 2018 du fait de la non réalisation d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès de l'APHM, propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai d'un an. De plus il a été intégré que l'opération de COFFIM/VINCI se décline désormais en deux opérations réalisées par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Par la même délibération, le Conseil de la Métropole a acté ces évolutions par le biais de l'approbation de deux conventions spécifiques avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, ces dernières ont été signées le 17 juillet 2018 et notifiées le 06 août 2018 pour l'opération de la SCCV MARSEILLE U522 et le 26 septembre 2018 pour l'opération de la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE.

Or, ces deux conventions sont devenues caduques le 17 juillet 2019, du fait de la non réalisation de l'acquisition du foncier par le promoteur dans le délai imparti par la convention. Cette acquisition s'est toutefois effectuée le 22 juillet 2019.

Les équipements publics qui sont nécessaires en tout ou partie au développement des opérations situées en limite extérieure de la ZAC sont constitués par :

- la réalisation du tronçon sud de la voie nouvelle inscrite au PLU dite U 522 ainsi que ses réseaux, et le carrefour avec le Bd de Ste Marguerite
- le traitement d'une portion du Bd de Ste Marguerite au droit de l'opération de la SCCV Marseille Ste Marguerite
- l'élargissement et le réaménagement de l'ancien chemin de Cassis entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud
- le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour entre le Chemin du Val des bois et le Chemin du Vallon de Toulouse, équipements situés hors ZAC
- les équipements scolaires réalisés au sein de la future école soit prévisionnellement 6 classes maternelles et 10 élémentaires.

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

Hormis le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du Carrefour chemin du val des Bois/Vallon de Toulouse situés hors ZAC, ces équipements seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession approuvée par délibération du Conseil Municipal n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006 et transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence par avenant n°9 précité et de ses avenants à venir.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP est estimé à 17 137 956 euros HT, dont 5 027 314 euros, soit 30%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC.

L'annexe 3 précise le coût de ces équipements, la répartition entre les collectivités, la ZAC et les opérations du PUP.

## **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 de construction de la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE.

Le constructeur envisage la réalisation d'un programme de construction de 13 916 m<sup>2</sup> de planchers répartis selon 11 913 m<sup>2</sup> en logements et 2 003 m<sup>2</sup> en commerces.

### **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 **379 700 m<sup>2</sup>**.

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE délimitée par un liseré bleu sur le plan joint à la présente convention (annexe 1).

### **Article 3 - Assiettes foncières**

#### Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE, objet de la présente convention est constituée par une parcelle; le constructeur disposant sur cette parcelle d'un titre de propriété.

Cette parcelle est répertoriée comme suit au cadastre de la Commune de Marseille :

- 853 L 21

Superficie totale : 14 860 m<sup>2</sup>

L'assiette foncière du permis de construire n'utilise qu'une partie de la parcelle soit une emprise de 9 827,06 m<sup>2</sup>

#### **Article 4 - Engagements de la Métropole et de la Ville de Marseille**

Hormis le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour du Val des Bois et du Chemin du Vallon de Toulouse qui sera réalisé par la Métropole, la Ville de Marseille et la Métropole s'engagent à faire réaliser par SOLEAM les équipements publics selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>COUT PREVISIONNEL HT</b>	<b>COMPETENCE</b>
Voie U 522 Sud y compris aménagement du carrefour et trottoirs Bd de Ste Marguerite	1 950 703 €	Métropole Aix Marseille Provence
Elargissement et réaménagement Ancien Chemin de Cassis	1 851 696 €	Métropole Aix Marseille Provence
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement du carrefour du Chemin du val des Bois et du Vallon de Toulouse	1 587 311€	Métropole Aix Marseille Provence
Equipements scolaires	11 748 245	Ville de Marseille
<b>TOTAL</b>	<b>17 137 956 €</b>	

La Ville de Marseille a approuvé le mode de réalisation et de financement des équipements qui la concernent, au titre de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, par délibération du 3 octobre 2016 et du 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 partis**

Le constructeur a obtenu un permis de construire portant le n°13055 1701032 délivré le 07 août 2018.

Le Permis est aujourd'hui purgé de tout recours. Le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération immobilière a fait l'objet d'une signature par acte authentique le 22 juillet 2019.

Toutefois, le permis purgé de tout recours ainsi que la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain 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 et à la réalisation des études techniques.

Dès notification par le constructeur du permis purgé de tout recours, la Métropole par son aménageur lancera la consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux à sa charge.

Dès notification par le constructeur de l'acte authentique nécessaire à la réalisation de l'opération, la Métropole par le biais de son aménageur organisera un Comité technique, réunissant les partis 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.

La durée prévisionnelle de réalisation des travaux d'équipements publics est au maximum de 5 ans, soit :

- En ce qui concerne la U 522 Sud :
  - le tronçon 1, tel que délimité sur le plan situé en Annexe 2bis, à réaliser pour Septembre 2021, les travaux de finition de la voie pouvant être différés au-delà de cette date. Cette section inclus le réaménagement du carrefour U522/Bd de Ste Marguerite
  - le tronçon 2 tel que délimité sur le plan situé en Annexe 2bis, à réaliser pour mi 2022
  - le tronçon 3 à réaliser pour fin 2022 si la maîtrise foncière amiable engagée par SOLEAM de la portion de la parcelle n°209 853 L0035 est obtenue. En cas de nécessité de DUP, la réalisation interviendra dans les 18 mois suivant la maîtrise du foncier.

Les prestations minimales relatives à la réalisation des tronçons de la U522 sont : la réalisation du bassin de rétention de la U522 et éventuels réseaux publics (éclairage ou autres), fourreaux posés à minima, bordures trottoirs et bordures bateaux, couches de finition (grave ou enduit bitumineux) pour les accès piétons et la circulation des véhicules.

- un achèvement pour septembre 2021 en ce qui concerne le traitement d'une portion du Bd de Ste Marguerite au droit de l'opération de la SCCV Marseille Ste Marguerite
- un achèvement prévisionnel fin 2022 concernant la réalisation de l'élargissement et le réaménagement de l'ancien chemin de Cassis entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud
- un achèvement prévisionnel pour la rentrée scolaire 2022 pour les équipements scolaires nécessaires aux opérations du PUP à la condition qu'à cette date les besoins correspondent à une unité scolaire fonctionnelle, à savoir 3 classes maternelles et 5 classes primaires.
- les dates de réalisation et d'achèvement concernant le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour du Chemin du Val des Bois et du Vallon de Toulouse ne sont pas connues à ce jour et seront programmées en fonction de la concrétisation des projets immobiliers sur les secteurs Chemin du Val des Bois et Nord du chemin de Vallon de Toulouse. Ces équipements ne sont pas financés au titre de la présente convention.

## **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 au minimum d'un représentant des constructeurs, d'un représentant de la Métropole, d'un représentant de la SOLEAM. Un représentant de la Commune de Marseille pourra également y participer selon les sujets.

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'un Parti 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 d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Métropole s'engage à proposer une réunion dans les vingt 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 à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **17 137 956 €**

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 137 euros par m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au regard de la surface de plancher prévisionnelle de 13 915 m<sup>2</sup> 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 1 717 542 euros en numéraire. Cette participation n'est pas soumise à TVA.

D'autre part, l'opérateur s'engage à céder des emprises foncières lui appartenant correspondant à :

- une bande de terrain en limite Sud de son opération pour les besoins de la réalisation de la U522.
- une emprise située le long du bd de Ste Marguerite pour les besoins de l'aménagement d'un trottoir.

Les surfaces seront arrêtées sur la base d'un plan de géomètre. La valeur de ce foncier pourra venir en déduction de la participation numéraire.

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

## **Article 8 \_ 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). Cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

## **Article 9 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement**

Dans la mesure où les participations exigibles en application de la présente convention ont vocation à financer des équipements de compétence communale et des équipements métropolitains à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM, les parties s'accordent pour que le versement des participations soient opérés directement auprès de la SOLEAM.

Les participations seront exigibles à compter de l'obtention par le constructeur, du permis de construire purgé de tout recours.

De plus, la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE s'oblige formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération.

Les paiements des participations 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)
- 25% 12 mois après le 1<sup>er</sup> versement,
- 25%, 24 mois après le 1<sup>er</sup> versement,
- 25% 30 mois après le 1<sup>er</sup> versement

La SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes ou de la facture correspondante établie par SOLEAM.

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Métropole 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 nécessaires à la réalisation de la U522 et du Bd de Ste Marguerite devra intervenir dans un délai compatible avec la programmation des travaux.

## **Article 10 - 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 champs d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pendant un délais 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 11 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 30 novembre 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 11 – 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 12 - 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.

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 13 - Prise d'effet**

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en mairie de Marseille, 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 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.

La Métropole s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 21 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

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 14 - 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 suivant :

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 la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE, 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 de défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE, pour quelque motif que ce soit.
6. 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 Aix Marseille Provence 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 signature de la Convention.

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 à la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Métropole Aix Marseille Provence, 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 15 - 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 16 - 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 17 - 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 18 - 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.

## **Article 19 - Documents annexes**

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial – Périmètre de la convention
- Annexe 2 : Localisation des équipements publics
- Annexe 2 bis : Voie U522 : tronçons à réaliser
- Annexe 3 : Equipements publics à réaliser dans le cadre du PUP, coût et répartition financière

## **Article 20 - Caducité de la présente convention**

La présente convention deviendra caduque de plein droit si l'acquisition foncière par acte authentique et si la notification LRAR visée au troisième paragraphe de l'article 9 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 12 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 21 - Publicité de la Convention**

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Collectivité 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 5 (cinq) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

**Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**  
La Présidente,

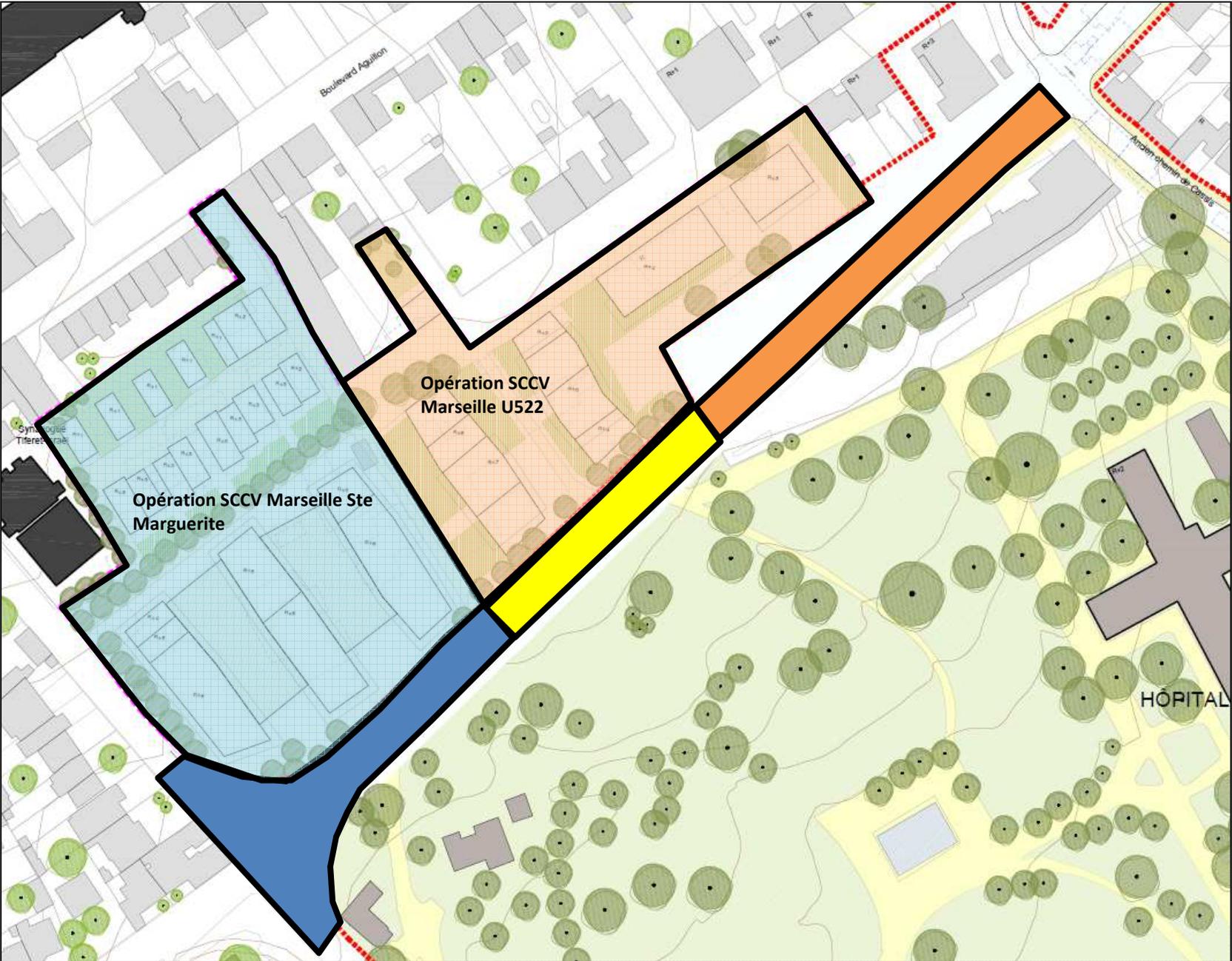
**Pour la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE**

**Pour la SOLEAM**  
Le Directeur Général, Monsieur Jean-Yves MIAUX

**Pour la Ville de Marseille**  
Le Maire,







Equipements publics à réaliser- Coût et répartition financière

Caractéristiques des opérations impactées par le PUP et situées hors ZAC	Foncier Ste Marguerite/Bd Roux/U522 Sud				Autres opérations				Totaux	
	SCCV MARSEILLE STE MARGUERITE		SCCV MARSEILLE U522		Chem de cassis		Chem.Val des Bois			Nord Chem. vallon de Toulouse
Parcelle(s) concernée(s)	853 L21		853 L 15_853 L 16 _ 853 L 21		847 D 4 _ 847 D 83_847 D 193		209 847 B218 (partielle) et 209 847 B 219		210 859 D 0114 (Ville de Marseille); 210 859 D 130, 210 859 D 134	
Surface terrain assiette en m2	14 860		9827,06		1055		3 226		6 639	
m2 logements	11 913		9 332		1765		5 400		6 673	
m2 activité	2 002		0		0		0		0	
m2 sdp total	13 915		9 332		1765		5 400		6 673	
% sdp logements sur le hors ZAC	34 %		27 %		5 %		15 %		19 %	
% sdp totale sur le hors ZAC	38 %		25 %		4,76 %		15 %		18 %	

Ouvrages	Coût HT (y compris foncier et rémunération de l'aménageur)		Part à la charge de la ZAC	
	Montant	Montant	Montant	%
Voie U 522 Sud y compris aménagement du carrefour et trottoirs Bd de Ste Marguerite	1 950 703 €	780 281 €		40 %
Elargissement et réaménagement ancien chemin de Cassis	1 851 696 €	1 296 187 €		70 %
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement carrefour Chem.Val des Bois/Vallon Toulouse	1 587 311 €	0 €		
Eqts scolaires	11 748 246 €	0 €		0
<b>TOTAUX</b>	<b>17 137 956 €</b>	<b>2 076 469 €</b>		<b>12 %</b>

Part prise en charge par les collectivités	Participations des constructeurs (PUP)																								Totaux			
	Part pris en charge par les constructeurs dans PUP		Opération COFFIM/VINCI												Autres opérations													
			SCCV MARSEILLE STE MARGUERITE				SCCV MARSEILLE U522				chem de cassis				Chem.val des Bois				nord chem. vallon de Toulouse									
Montant	%	Montant	%	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	
487 676 €	25 %	682 746 €	35 %	409 648 €	60 %	21,0%	29 €	273 098 €	40 %	14,0%	29 €	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	682 746 €
370 339 €	20 %	185 170 €	10 %	111 102 €	60 %	6,0%	8 €	74 068 €	40 %	4,0%	8 €	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185 170 €
952 387 €	60 %	634 924 €	40 %	0	0		0	0	0		0	0 €	0	0	0	285 716 €	45 %	18 %	53 €	349 208 €	55 %	22 %	53 €				634 924 €	
8 223 772 €	70 %	3 524 474 €	30 %	1 196 792 €	34 %	10,2%	100 €	937 502 €	27 %	8,0%	100 €	177 314 €	5,03 %	1,51 %	100 €	542 489 €	15 %	5 %	100 €	670 376 €	19 %	6 %	100 €				3 524 474 €	
<b>10 034 174 €</b>	<b>59%</b>	<b>5 027 314 €</b>	<b>29 %</b>	<b>1 717 542 €</b>	<b>34 %</b>	<b>10,0%</b>	<b>137 €</b>	<b>1 284 669 €</b>	<b>26 %</b>	<b>7,5%</b>	<b>137 €</b>	<b>177 314 €</b>	<b>3,53 %</b>	<b>1,03 %</b>	<b>100 €</b>	<b>828 205 €</b>	<b>16 %</b>	<b>5 %</b>	<b>153 €</b>	<b>1 019 585 €</b>	<b>20 %</b>	<b>6 %</b>	<b>153 €</b>				<b>5 027 314 €</b>	



## **CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL N°2**

**(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**

**ET**

**La SCCV MARSEILLE U522**

**En présence de la SOLEAM**

**Et de la Ville de Marseille**



## SOMMAIRE

<b>Article 1</b>	- Objet .....
<b>Article 2</b>	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
<b>Article 3</b>	- Assiettes foncières .....
<b>Article 4</b>	- Engagements de la Métropole et de la Ville de Marseille
<b>Article 5</b>	- Délais d'exécution et engagement des parties.....
<b>Article 6</b>	- Comité d'information.....
<b>Article 7</b>	- Répartition du coût des équipements publics et participations...
<b>Article 8</b>	- Actualisation des participations.....
<b>Article 9</b>	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement
<b>Article 10</b>	- Exonération de la taxe d'aménagement et de la PAC.....
<b>Article 11</b>	- Mutation et transfert de permis .....
<b>Article 12</b>	- Autorisations et procédures administratives
<b>Article 13</b>	- Prise d'effet .....
<b>Article 14</b>	- Résiliation à l'initiative du constructeur .....
<b>Article 15</b>	- Modifications de la Convention .....
<b>Article 16</b>	- Règlement des différends .....
<b>Article 17</b>	- Notifications .....
<b>Article 18</b>	- Dispositions diverses .....
<b>Article 19</b>	- Documents annexes .....
<b>Article 20</b>	- Caducité de la présente convention .....
<b>Article 21</b>	- Publicité de la Convention .....

## **APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

La ZAC de Vallon Régny dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a pour vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années en l'attente que le projet de Boulevard Urbain Sud soit programmé.

Aussi, depuis l'approbation de ce programme des équipements publics plusieurs évolutions se sont produites :

- La Métropole d'Aix Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant de la ZAC de Vallon Régny. Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement n° T 1600916C0 en date du 17 juin 2016 a été approuvé en ce sens.
- une pression immobilière s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations de logements, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

En 2016, les constructeurs VINCI Immobilier et COFFIM qui envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m<sup>2</sup> en logement et 1 733 m<sup>2</sup> en commerce sur une emprise foncière appartenant à l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM), située entre le Bd de Sainte Marguerite et le Bd Roux au sein du 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, se sont rapprochés de la Métropole Aix-Marseille Provence pour connaître les délais de mise en œuvre du réseau public de voirie permettant de desservir leur projet.

En effet, leur programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLUi ainsi que ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation par SOLEAM dans le cadre de la ZAC de Vallon de Regny n'est pas programmée dans la temporalité du projet des constructeurs.

Aussi, 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 les parties 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 nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions

à édifier notamment en ce qui concerne la réalisation de certaines voies et réseaux mais également d'intégrer les besoins générés par le programme de logements des constructeurs pour revoir le dimensionnement des équipements scolaires qui tels qu'initialement prévus ne répondent qu'aux besoins de la ZAC.

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux limites de la ZAC de Vallon de Regny, un projet urbain partenarial portant sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m<sup>2</sup> dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régny et plusieurs fonciers de futures opérations situées en franges et bénéficiant des équipements publics à réaliser a été défini.

Il a fait l'objet d'une approbation par le Conseil de la Métropole le 17 octobre 2016 au travers de la délibération n° URB 033-1113/16/CM. Il s'est traduit par la signature d'une première convention entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 relative à un programme de 23 183 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers répartis selon 21 450 m<sup>2</sup> en logements et 1 733 m<sup>2</sup> en commerces.

Par cette même délibération, le Conseil de la Métropole a également approuvé l'adaptation du Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter :

- une nouvelle répartition de la prise en charge financière des équipements entre, l'Aménageur, la Ville de Marseille et la Métropole, induite par la prise de compétence de la Métropole,
- l'actualisation du chiffrage des équipements publics,
- les adaptations aux besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC.

Ce programme des équipements publics modifié avait été préalablement approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 3 octobre 2016.

Cependant par délibération n°URB 044-4202/18/CM du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole a pris en compte le fait que la convention de PUP précitée est devenue caduque au 25 avril 2018 du fait de la non réalisation d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès de l'APHM, propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai d'un an. De plus il a été intégré que l'opération de COFFIM/VINCI se décline désormais en deux opérations réalisées par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Par la même délibération, le Conseil de la Métropole a acté ces évolutions par le biais de l'approbation de deux conventions spécifiques avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, ces dernières ont été signées le 17 juillet 2018 et notifiées le 06 août 2018 pour l'opération de la SCCV MARSEILLE U522 et le 26 septembre 2018 pour l'opération de la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE.

Or, ces deux conventions sont devenues caduques le 17 juillet 2019, du fait de la non réalisation de l'acquisition du foncier par le promoteur dans le délai imparti par la convention. Cette acquisition s'est toutefois effectuée le 22 juillet 2019.

Les équipements publics qui sont nécessaires en tout ou partie au développement des opérations situées en limite extérieure de la ZAC sont constitués par :

- la réalisation du tronçon sud de la voie nouvelle inscrite au PLU dite U 522 ainsi que ses réseaux, et le carrefour avec le Bd de Ste Marguerite
- le traitement d'une portion du Bd de Ste Marguerite au droit de l'opération de la SCCV Marseille Ste Marguerite
- l'élargissement et le réaménagement de l'ancien chemin de Cassis entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud
- le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour entre le Chemin du Val des bois et le Chemin du Vallon de Toulouse, équipements situés hors ZAC
- les équipements scolaires réalisés au sein de la future école soit prévisionnellement 6 classes maternelles et 10 élémentaires.

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

Hormis le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du Carrefour chemin du val des Bois/Vallon de Toulouse situés hors ZAC, ces équipements seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession approuvée par délibération du Conseil Municipal n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006 et transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence par avenant n°9 précité et de ses avenants à venir.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP est estimé à 17 137 956 euros HT, dont 5 027 314 euros, soit 30%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC.

L'annexe 3 précise le coût de ces équipements, la répartition entre les collectivités, la ZAC et les opérations du PUP.

## **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 de construction de la SCCV MARSEILLE U522.

Le constructeur envisage la réalisation d'un programme de construction de 9 332 m2 de planchers affectés à du logement.

### **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 **379 700 m<sup>2</sup>**.

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par la SCCV MARSEILLE U522 délimitée par un liseré bleu sur le plan joint à la présente convention (annexe 1).

### **Article 3 - Assiettes foncières**

#### Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de SCCV MARSEILLE U522, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles; le constructeur disposant sur cette parcelle d'un titre de propriété.

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

- 209853 L0015
- 209853 L0016
- 209853 L0021

L'assiette foncière du permis utilise une emprise de 9 827,06 m2 sur les parcelles citées ci-dessus.

#### **Article 4 - Engagements de la Métropole et de la Ville de Marseille**

Hormis le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour du Val des Bois et du Chemin du Vallon de Toulouse qui sera réalisé par la Métropole, la Ville de Marseille et la Métropole s'engagent à faire réaliser par SOLEAM les équipements publics selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>COÛT PREVISIONNEL HT</b>	<b>COMPETENCE</b>
Voie U 522 Sud y compris aménagement du carrefour et trottoirs Bd de Ste Marguerite	1 950 703 €	Métropole Aix Marseille Provence
Elargissement et réaménagement Ancien Chemin de Cassis	1 851 696 €	Métropole Aix Marseille Provence
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement du carrefour du Chemin du val des Bois et du Vallon de Toulouse	1 587 311€	Métropole Aix Marseille Provence
Equipements scolaires	11 748 245	Ville de Marseille
<b>TOTAL</b>	<b>17 137 956 €</b>	

La Ville de Marseille a approuvé le mode de réalisation et de financement des équipements qui la concernent, au titre de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, par délibération du 3 octobre 2016 et du 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 partis**

Le constructeur a obtenu un permis de construire portant le n°13055 16 01008 P0 délivré le 22 mars 2017 et un permis modificatif délivré le 19 juillet 2018.

Le Permis est aujourd'hui purgé de tout recours. Le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération immobilière a fait l'objet d'une signature par acte authentique le 22 juillet 2019.

Toutefois, le permis purgé de tout recours ainsi que la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain 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 et à la réalisation des études techniques.

Dès notification par le constructeur du permis purgé de tout recours, la Métropole par son aménageur lancera la consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux à sa charge.

Dès notification par le constructeur de l'acte authentique nécessaire à la réalisation de l'opération, la Métropole par le biais de son aménageur organisera un Comité technique, réunissant les partis 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.

La durée prévisionnelle de réalisation des travaux d'équipements publics est au maximum de 5 ans, soit :

- En ce qui concerne la U 522 Sud :
  - le tronçon 1, tel que délimité sur le plan situé en Annexe 2bis, à réaliser pour Septembre 2021, les travaux de finition de la voie pouvant être différés au-delà de cette date. Cette section inclus le réaménagement du carrefour U522/Bd de Ste Marguerite
  - le tronçon 2 tel que délimité sur le plan situé en Annexe 2bis, à réaliser pour mi 2022
  - le tronçon 3 à réaliser pour fin 2022 si la maîtrise foncière amiable engagée par SOLEAM de la portion de la parcelle n°209 853 L0035 est obtenue. En cas de nécessité de DUP, la réalisation interviendra dans les 18 mois suivant la maîtrise du foncier.

Les prestations minimales relatives à la réalisation des tronçons de la U522 sont : la réalisation du bassin de rétention de la U522 et éventuels réseaux publics (éclairage ou autres), fourreaux posés à minima, bordures trottoirs et bordures bateaux, couches de finition (grave ou enduit bitumineux) pour les accès piétons et la circulation des véhicules.

- un achèvement pour septembre 2021 en ce qui concerne le traitement d'une portion du Bd de Ste Marguerite au droit de l'opération de la SCCV Marseille Ste Marguerite
- un achèvement prévisionnel fin 2022 concernant la réalisation de l'élargissement et le réaménagement de l'ancien chemin de Cassis entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud
- un achèvement prévisionnel pour la rentrée scolaire 2022 pour les équipements scolaires nécessaires aux opérations du PUP à la condition qu'à cette date les besoins correspondent à une unité scolaire fonctionnelle, à savoir 3 classes maternelles et 5 classes primaires.
- les dates de réalisation et d'achèvement concernant le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour du Chemin du Val des Bois et du Vallon de Toulouse ne sont pas connues à ce jour et seront programmées en fonction de la concrétisation des projets immobiliers sur les secteurs Chemin du Val des Bois et Nord du chemin de Vallon de Toulouse. Ces équipements ne sont pas financés au titre de la présente convention.

## **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 au minimum d'un représentant des constructeurs, d'un représentant de la Métropole, d'un représentant de la SOLEAM. Un représentant de la Commune de Marseille pourra également y participer selon les sujets.

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'un Parti 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 d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Métropole s'engage à proposer une réunion dans les vingt 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 à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **17 137 956 €**

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 137 euros par m2 de surface de plancher.

Au regard de la surface de plancher prévisionnelle de 9 332 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 1 284 669 euros en numéraire. Cette participation n'est pas soumise à TVA.

D'autre part, l'opérateur s'engage à céder des emprises foncières lui appartenant correspondant à :

- une bande de terrain en limite Sud de son opération pour les besoins de la réalisation de la U522.
- une emprise située le long du bd de Ste Marguerite pour les besoins de l'aménagement d'un trottoir.

Les surfaces seront arrêtées sur la base d'un plan de géomètre. La valeur de ce foncier pourra venir en déduction de la participation numéraire.

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

## **Article 8 \_ 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). Cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

## **Article 9 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement**

Dans la mesure où les participations exigibles en application de la présente convention ont vocation à financer des équipements de compétence communale et des équipements métropolitains à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM, les parties s'accordent pour que le versement des participations soient opérés directement auprès de la SOLEAM.

Les participations seront exigibles à compter de l'obtention par le constructeur, du permis de construire purgé de tout recours.

De plus, la SCCV MARSEILLE U522 s'oblige formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération.

Les paiements des participations 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)
- 25% 12 mois après le 1<sup>er</sup> versement,
- 25%, 24 mois après le 1<sup>er</sup> versement,
- 25% 30 mois après le 1<sup>er</sup> versement

La SCCV MARSEILLE U522 s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes ou de la facture correspondante établie par SOLEAM.

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Métropole 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 nécessaires à la réalisation de la U522 et du Bd de Ste Marguerite devra intervenir dans un délai compatible avec la programmation des travaux.

### **Article 10 - 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 pendant un délais 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 11 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 30 novembre 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 11 – 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 12 - 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.

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 13 - Prise d'effet**

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en mairie de Marseille, 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 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.

La Métropole s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 21 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

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 14 - 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 suivant :

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 la SCCV MARSEILLE U522, 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 de défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la SCCV MARSEILLE U522, pour quelque motif que ce soit.
6. 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 Aix Marseille Provence 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 signature de la Convention.

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 à la SCCV MARSEILLE U522 dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Métropole Aix Marseille Provence, 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 15 - 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 16 - 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 17 - 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 18 - 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.

## **Article 19 - Documents annexes**

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial – Périmètre de la convention
- Annexe 2 : Localisation des équipements publics
- Annexe 2 bis : Voie U522 : tronçons à réaliser
- Annexe 3 : Equipements publics à réaliser dans le cadre du PUP, coût et répartition financière

## **Article 20 - Caducité de la présente convention**

La présente convention deviendra caduque de plein droit si l'acquisition foncière par acte authentique et si la notification LRAR visée au troisième paragraphe de l'article 9 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 12 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 21 - Publicité de la Convention**

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Collectivité 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 5 (cinq) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

**Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**  
La Présidente,

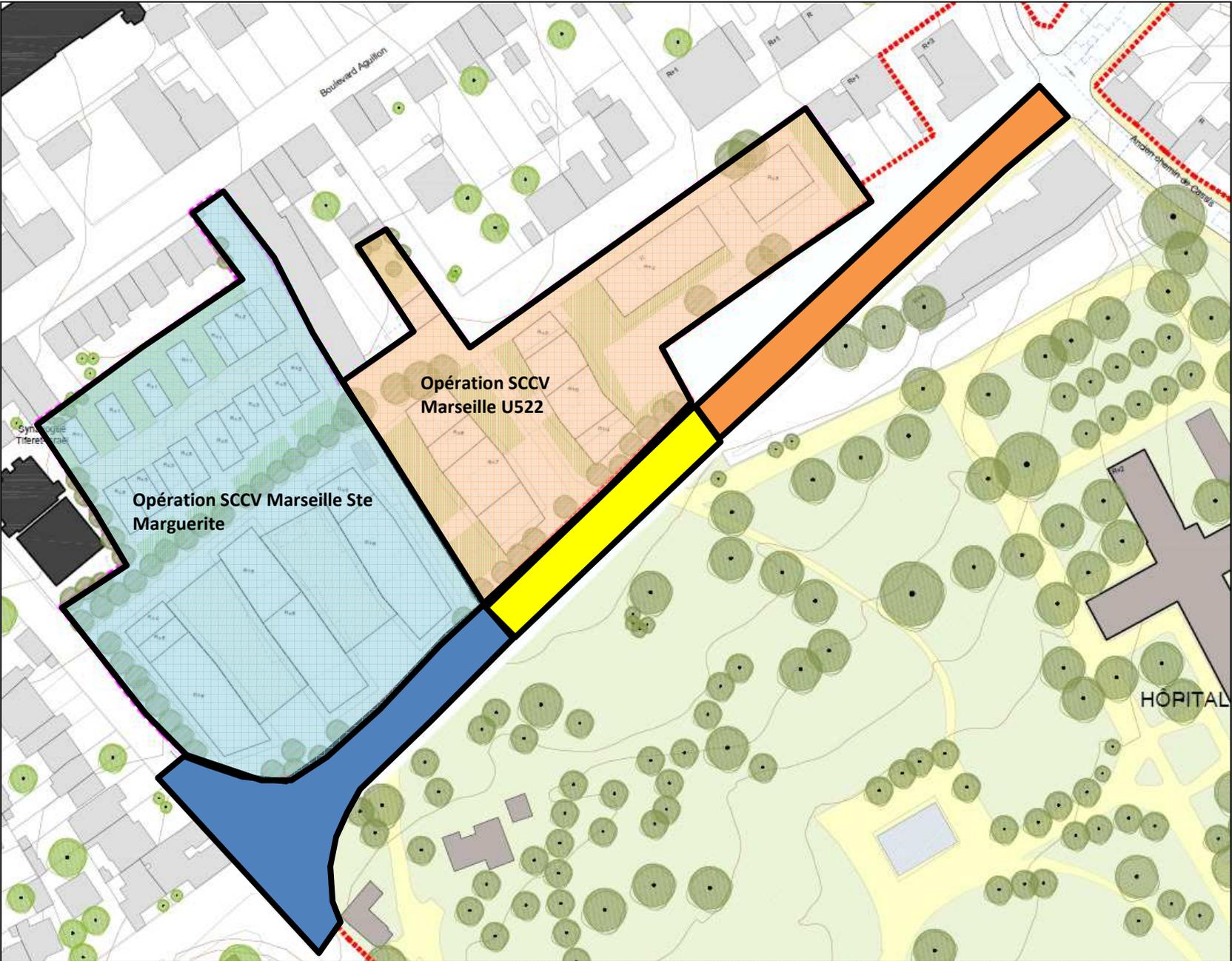
**Pour la SCCV MARSEILLE U522**

**Pour la SOLEAM**  
Le Directeur Général, Monsieur Jean-Yves MIAUX

**Pour la Ville de Marseille**  
Le Maire,







Equipements publics à réaliser- Coût et répartition financière

Caractéristiques des opérations impactées par le PUP et situées hors ZAC	Foncier Ste Marguerite/Bd Roux/U522 Sud				Autres opérations				Totaux	
	SCCV MARSEILLE STE MARGUERITE		SCCV MARSEILLE U522		Chem de cassis		Chem.Val des Bois			Nord Chem. vallon de Toulouse
Parcelle(s) concernée(s)	853 L21		853 L 15_853 L 16 _ 853 L 21		847 D 4 _ 847 D 83_847 D 193		209 847 B218 (partielle) et 209 847 B 219		210 859 D 0114 (Ville de Marseille); 210 859 D 130, 210 859 D 134	
Surface terrain assiette en m2	14 860		9827,06		1055		3 226		6 639	
m2 logements	11 913		9 332		1765		5 400		6 673	
m2 activité	2 002		0		0		0		0	
m2 sdp total	13 915		9 332		1765		5 400		6 673	
% sdp logements sur le hors ZAC	34 %		27 %		5 %		15 %		19 %	
% sdp totale sur le hors ZAC	38 %		25 %		4,76 %		15 %		18 %	

Ouvrages	Coût HT (y compris foncier et rémunération de l'aménageur)		Part à la charge de la ZAC	
	Montant	Montant	Montant	%
Voie U 522 Sud y compris aménagement du carrefour et trottoirs Bd de Ste Marguerite	1 950 703 €	780 281 €		40 %
Elargissement et réaménagement ancien chemin de Cassis	1 851 696 €	1 296 187 €		70 %
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement carrefour Chem.Val des Bois/Vallon Toulouse	1 587 311 €	0 €		
Eqts scolaires	11 748 246 €	0 €		0
<b>TOTAUX</b>	<b>17 137 956 €</b>	<b>2 076 469 €</b>		<b>12 %</b>

Part prise en charge par les collectivités	Participations des constructeurs (PUP)																											
	Part pris en charge par les constructeurs dans PUP		Opération COFFIM/VINCI												Autres opérations										Totaux			
			SCCV MARSEILLE STE MARGUERITE				SCCV MARSEILLE U522				chem de cassis				Chem.val des Bois				nord chem. vallon de Toulouse									
Montant	%	Montant	%	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	Montant	% sur part constructeurs	% cout ouvrage	Ratio €/m² SDP	
487 676 €	25 %	682 746 €	35 %	409 648 €	60 %	21,0%	29 €	273 098 €	40 %	14,0%	29 €	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	682 746 €
370 339 €	20 %	185 170 €	10 %	111 102 €	60 %	6,0%	8 €	74 068 €	40 %	4,0%	8 €	0 €	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185 170 €
952 387 €	60 %	634 924 €	40 %	0	0		0	0	0		0	0 €	0	0	0	285 716 €	45 %	18 %	53 €	349 208 €	55 %	22 %	53 €				634 924 €	
8 223 772 €	70 %	3 524 474 €	30 %	1 196 792 €	34 %	10,2%	100 €	937 502 €	27 %	8,0%	100 €	177 314 €	5,03 %	1,51 %	100 €	542 489 €	15 %	5 %	100 €	670 376 €	19 %	6 %	100 €				3 524 474 €	
<b>10 034 174 €</b>	<b>59%</b>	<b>5 027 314 €</b>	<b>29 %</b>	<b>1 717 542 €</b>	<b>34 %</b>	<b>10,0%</b>	<b>137 €</b>	<b>1 284 669 €</b>	<b>26 %</b>	<b>7,5%</b>	<b>137 €</b>	<b>177 314 €</b>	<b>3,53 %</b>	<b>1,03 %</b>	<b>100 €</b>	<b>828 205 €</b>	<b>16 %</b>	<b>5 %</b>	<b>153 €</b>	<b>1 019 585 €</b>	<b>20 %</b>	<b>6 %</b>	<b>153 €</b>				<b>5 027 314 €</b>	