

**2017\_CT2\_205**

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la ZAC avec la SCI PAULINVEST**

Le 11 mai 2017, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes Espace Georges Jouvin à Pertuis, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 5 mai 2017, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Etaient Présents** : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMEN Mireille – AMIEL Michel – AUGÉY Dominique – BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – CALAFAT Roxane – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CHARRIN Philippe – CORNO Jean-François – CRISTIANI Georges – DAGORNE Robert – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESA Brigitte – FABRE-AUBRESPY Hervé – FERAUD Jean-Claude – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard – MANCEL Joël – MARTIN Régis – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger – RAMOND Bernard – RENAUDIN Michel – ROUVIER Catherine – SALOMON Monique – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – TRAINAR Nadia

**Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales** : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MORBELLI Pascale – ARDHUIN Philippe donne pouvoir à MALLIÉ Richard – BARRET Guy donne pouvoir à DAGORNE Robert – BENKACI Moussa donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BOUDON Jacques – BUCCI Dominique donne pouvoir à SLISSA Monique – CESARI Martine donne pouvoir à CHARRIN Philippe – de BUSSCHERE Charlotte donne pouvoir à BALDO Edouard – DI CARO Sylvaine donne pouvoir à MALAUZAT Irène – FILIPPI Claude donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – MEÏ Roger donne pouvoir à MENFI Jeannot - MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude - PAOLI Stéphane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à RAMOND Bernard – TERME Françoise donne pouvoir à AUGÉY Dominique – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à de SAINTDO Philippe

**Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir** : BORELLI Christian – BOULAN Michel – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – GALLESE Alexandre – GARELLA Jean-Brice – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – JOISSAINS Sophie – JOUVE Mireille - LAGIER Robert – LEGIER Michel – NERINI Nathalie – PEREZ Fabien – POLITANO Jean-Jacques – PRIMO Yveline – PROVITINA-JABET Valérie – ROLANDO Christian – YDE Marcel

**Secrétaire de séance** : Roxane CALAFAT

**Monsieur Roger PELLENC** donne lecture du rapport ci-joint.

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170511-2017\_CT2\_205-  
DE  
Date de télétransmission : 29/05/2017  
Date de réception préfecture : 29/05/2017

**RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX**

**Développement économique et emploi**

**Zones d'activités**

■ Séance du 11 mai 2017

**05\_1\_05**

■ **Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence –  
Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la  
ZAC avec la SCI PAULINVEST**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Economie, Nouvelles Technologies, Enseignement Supérieur

■ Séance du 18 Mai 2017

3246

#### ■ Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence – Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la ZAC avec la SCI PAULINVEST

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

La ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence d'une superficie de 36ha a été concédée à la SPLA Pays d'Aix Territoires en février 2010 pour son aménagement et sa commercialisation.

Les nouvelles constructions pouvant être érigées sur les terrains privés se situant dans le périmètre de ZAC sont soumises à des participations conformément à l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme. En effet, cet article stipule que « Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir ».

Le montant des participations pour la ZAC de Lenfant a été fixé à 59,86 €HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher par délibération n°2012\_A109 du Conseil Communautaire en date du 12/07/2012 dans le cadre de la modification du dossier de réalisation et de la détermination du montant des participations aux équipements publics de la ZAC.

Ainsi, il convient d'approuver dans le cadre de l'opération portée par la SCI PAULINVEST visant à créer 510 m<sup>2</sup> de bureaux et d'ateliers, une convention tripartite entre le constructeur, la SPLA Pays d'Aix Territoires et la Métropole fixant le montant de la participation à 30 525,60 €HT et définissant les conditions et modalités de son versement

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

**Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170511-2017\_CT2\_205-  
DE  
Date de télétransmission : 29/05/2017  
Date de réception préfecture : 29/05/2017

## Métropole Aix-Marseille-Provence

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.311-4 ;
- 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 délibération n°2009\_A221 du Conseil communautaire de la CPA du 11 décembre 2009 créant la ZAC ;
- La délibération n°2010\_B026 du Bureau communautaire de la CPA du 4 février 2010 confiant l'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Enfant à la SPLA Pays d'Aix Territoires ;
- La délibération n°2010\_A012 du Conseil communautaire de la CPA du 25 février 2010 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics ;
- La délibération n°2012\_A109 du Conseil communautaire de la CPA du 12 juillet 2012 approuvant la modification du dossier de réalisation et le montant des participations aux équipements publics de la ZAC ;
- La délibération n° HN 009-011/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 mars 2016 portant délégation du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il convient de faire participer la société SCI PAULINVEST au coût des équipements publics de la ZAC conformément à l'article L311-4 du Code d'Urbanisme.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la convention avec la SCI PAULINVEST.

**Article 2 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention ainsi que tout document afférent à cette affaire.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Développement des entreprises,  
Zones d'activités, Commerce et Artisanat

Gérard GAZAY

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_205- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017
---

**CONVENTION DE PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS PUBLICS  
DE LA ZAC DU QUARTIER DE LENFANT A AIX-EN-PROVENCE**

(art. L.311-4 du Code de l'Urbanisme)

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays d'Aix, dont le siège social est 58 Boulevard Charles Livon – 13007 Marseille, représentée par son Vice-Président Monsieur Gérard GAZAY, dûment habilité à cet effet par la délibération n°..... du Bureau de Métropole du 18 mai 2017, agissant en vertu de l'arrêté n°16/114/CM du 8 avril 2016.

ci-après dénommée « la métropole » ou « la MAMP »

**ET**

La **SCI PAULINVEST** société civile immobilière au capital social de xxxxxxxxxx euros, inscrite au RCS de xxxxxxxxx sous le n° SIRET 82124118900017, dont le siège social est 16 Chemin des Cuettes 13260 CASSIS, représentée par Monsieur Jean-Luc TABUTO en qualité de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nommé par délibération du Conseil d'Administration de la société en date du xxxxxxxxxx, dûment habilité pour la présente convention par délibération du conseil d'Administration de la société en date du xxxxxxxx

ci-après dénommée « le Constructeur »

Est également intervenue à la présente convention de participation en sa qualité d'aménageur de la ZAC en vertu du traité de concession signé le 11 Mars 2010, la SPLA **Pays d'Aix Territoires**, au capital de 500.000 euros, dont le siège social est situé à Aix en Provence, 2 Rue Lapierre, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence le 11 Mars 2010, sous le numéro 520 668 443, représentée par Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, son Président Directeur Général, désigné à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du 4 Juin 2014,

ci-après désignée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_205- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017
---

## **IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :**

La ZAC du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence a été déclarée d'intérêt communautaire en 2001 et créée le 11 décembre 2009 par la Communauté du Pays d'Aix afin d'aménager une extension du Pôle d'Activités d'Aix vers le sud-est et d'accueillir des activités économiques sur les espaces encore non urbanisés demeurant au sein du périmètre global de 36 hectares environ.

Par délibération du 12 juillet 2012, le Conseil Communautaire de la CPA a approuvé le programme des équipements publics, le dossier de réalisation de la ZAC et a fixé le montant des participations.

L'aménagement et l'équipement de la zone ont été confiés à la SPLA Pays d'Aix Territoires dans le cadre d'une concession d'aménagement délibérée par le Bureau Communautaire du 4 février 2010 et dont le traité a été signé le 11 Mars 2010.

Lors de la Création de la ZAC, il a été décidé de l'exonérer du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (TLE).

En application du dernier alinéa de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du Constructeur au coût d'équipement de la ZAC dans la mesure où celui-ci envisage de réaliser une construction dans le périmètre de l'opération sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone (L 311-4).

## **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT.**

### **ARTICLE 1- OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions et modalités de participation financière de la SCI PAULINVEST aux frais d'équipement de la ZAC du Quartier de Lenfant, dans la mesure où le projet est situé dans le périmètre de la ZAC et où celui-ci bénéficiera de la réalisation du programme des équipements publics.

### **ARTICLE 2 - DISPOSITIONS D'URBANISME**

Le raccordement du projet aux équipements généraux de la ZAC est autorisé.

### **ARTICLE 3 - PROGRAMME DU CONSTRUCTEUR**

Le terrain assiette du projet est sur la parcelle HP 739, qui représente une surface de 7.019,30 m<sup>2</sup>. La SDP maximale autorisée sur terrain est de 4.211 m<sup>2</sup>.

Le Constructeur envisage de réaliser sur son terrain un bâtiment à usage de bureaux et un atelier pour poids lourds.

### **ARTICLE 4 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR**

L'aménageur de la ZAC exécutera sur l'ensemble de la zone des travaux d'aménagement et d'équipements primaires et secondaires prévus au programme des équipements publics de ladite zone, selon les dossiers de ZAC approuvés par la Communauté du Pays d'Aix (nouvellement Métropole Aix Marseille Provence).

### **ARTICLE 5 - MONTANT DE LA PARTICIPATION**

Au regard du programme des équipements publics et du dossier de réalisation approuvés par la délibération 2012-A109 du 12/07/2012 par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, le montant de la participation associée à la SDP maximale constructible sur le terrain du projet est de 59,86 € HT/m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP), soit 252.070,46 € HT pour la totalité de la SDP potentielle du terrain de 4.211 m<sup>2</sup> (TVA en supplément au taux en vigueur).

Le permis de construire porte sur une SDP de 509,95 m<sup>2</sup>. Par conséquent, le montant de participation immédiatement exigible est de 30.525,60 € HT. Le reliquat sera exigible lors de dépôts de permis de construire ultérieurs sur ce même terrain.

Ainsi le montant de la participation de la SCI PAULINVEST s'élève à 30.525,60 € HT.  
*(Valeur Septembre 2016, actualisable suivant les conditions prévues à l'article 6).*

### **ARTICLE 6 - MODALITES DE VERSEMENT - DECLARATION FISCALE**

6.1 Compte tenu des modalités de financement des équipements publics prévues par le programme des équipements publics de la ZAC, la Métropole Aix-Marseille-Provence décide que le montant de la participation prévue à l'article 5 des présentes sera intégralement versé à l'Aménageur de la ZAC.

La Métropole Aix-Marseille-Provence habilite donc expressément au titre des présentes la SPLA Pays d'Aix Territoires à percevoir et conserver la dite participation en tant que recette propre.

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_205- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017
---

La participation perçue sera consignée sur un registre tenu par le concessionnaire conformément aux dispositions des articles L. 332-29 et R33241 du Code de l'urbanisme et retracée dans le bilan et le compte-rendu annuel des comptes de l'opération.

6.2 Le Constructeur s'engage à verser la participation au vu d'une facture émise par l'Aménageur payable à 30 jours à réception et selon les modalités suivantes :

- 10% dans le mois suivant la notification de l'arrêté de permis de construire et préalablement au démarrage des travaux. A ce sujet, le Constructeur s'engage expressément à notifier à la Métropole Aix-Marseille-Provence, Territoire du Pays d'Aix la copie de l'arrêté délivrant le permis de construire, dans le délai de 15 jours à compter de son obtention ;
- 40% dans les trois mois suivant la date à laquelle ledit permis sera devenu définitif ;
- le solde à l'achèvement des constructions et au plus tard dans le mois suivant le dépôt de la demande de conformité.

La totalité de la participation est due dans un délai de 3 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention et devra être soldée à ce moment-là.

6.3 Passé ce délai, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le Constructeur de son obligation de payer à la date prévue à l'aménageur, lequel conserve, de même que la Métropole Aix-Marseille-Provence, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages et intérêts.

6.4 Les versements prévus aux articles 5 et 6 sont indexés sur l'indice national des travaux publics TP 01, publié au bulletin officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I sur IO, dans lequel :

- IO est le dernier indice connu en Septembre 2016
- I est le dernier indice publié avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice, les sommes restant dues sont prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égale à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus, serait substitué de plein droit à l'ancien, dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus.

En cas de désaccord sur le choix de cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliqueront à titre provisionnel.

#### **ARTICLE 7 - GARANTIE BANCAIRE**

Le Constructeur s'engage à fournir à l'Aménageur le cautionnement d'un établissement financier de premier ordre préalablement agréé par lui, garantissant solidairement avec le Constructeur, en renonçant aux privilèges de discussion et de division des articles 2021 et 2026 du Code Civil ainsi qu'au bénéfice des articles 2032 et 2039 du Code Civil, le paiement de la participation et des intérêts le cas échéant, dus au titre de la présente convention.

Le dit cautionnement devra être fourni dans un délai de 15 jours après l'obtention du permis de construire.

#### **ARTICLE 8- MUTATION ET TRANSFERT DU PERMIS**

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts.

Le Constructeur s'engage à faire insérer dans les actes afférents l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le Constructeur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

#### **ARTICLE 9 - DEGREVEMENT**

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de péremption du permis, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

## **ARTICLE 10 - LITIGES**

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites relève de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la Métropole Aix Marseille Provence dans un délai de deux mois à compter de la réception par le Constructeur de la notification de l'ajustement.

## **ARTICLE 11 - FRAIS**

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont à la charge du Constructeur.

## **ARTICLE 12 - EFFETS**

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis déposée par le Constructeur, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

## **ARTICLE 13 - DUREE DE LA CONVENTION**

Le terme de la présente convention est la date d'opposabilité de la décision de suppression de la ZAC.

## **ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention, les parties intervenantes font élection de domicile :

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence, en son siège social,

Pour le Constructeur, en son siège social,

Pour l'Aménageur, en son siège social.

Fait à.... , le  
(en 3 exemplaires originaux)

**Pour la S.P.L.A  
PAYS D'AIX TERRITOIRES**  
Représentée par  
le Président Directeur Général

**Pour la Métropole Aix-Marseille-  
Provence**  
Représentée par le Vice-Président délégué  
au Développement des entreprises, Zones  
d'activités, Commerce et Artisanat

**Gérard BRAMOULLÉ**

**Gérard GAZAY**

**Pour la SCI PAULINVEST**  
Représentée par

**Jean-Luc TABUTO**

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20170511-2017_CT2_205- DE Date de télétransmission : 29/05/2017 Date de réception préfecture : 29/05/2017
---

**OBJET : Développement économique et emploi - Zones d'activités - Zone d'Aménagement Concerté du Quartier de Lenfant à Aix-en-Provence - Approbation d'une convention de participation aux équipements publics de la ZAC avec la SCI PAULINVEST**

---

Vote sur le rapport

Inscrits	91
Votants	69
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	69
Majorité absolue	35
Pour	69
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

**Etai(en)t présent(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et ont voté contre :**

Néant

**Etai(en)t présent(s) et se sont abstenus :**

Néant

**Etai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :**

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**

Signé, le **23 MAI 2017**

Accusé de réception en préfecture  
013-200054807-20170511-2017\_CT2\_205-  
DE  
Date de télétransmission : 29/05/2017  
Date de réception préfecture : 29/05/2017