

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

PUP « RICAUD » sur la commune d'Ensuès la Redonne

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

ENTRE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

ET

La Société European Homes Promotion 2

En présence de la Commune d'Ensues La Redonne

ENTRE

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par M. Jean-Claude GAUDIN, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil métropolitain en date du

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La Société EUROPEAN HOMES PROMOTION 2, Société en nom collectif au capital de 9.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° B 479 653 891 et dont le siège social est au 10-12 place Vendôme 75001 PARIS, représentée aux fins des présentes par Monsieur Fabien FONTAINE agissant en tant que Directeur des Opérations, dûment habilité.

Ci-après dénommée « Le Constructeur »

D'autre part,

En Présence de

La Commune d'Ensuès La Redonne représentée par Monsieur ILLAC Michel, son maire en exercice dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « La Commune »

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

SOMMAIRE

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

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Afin d'accompagner la commune d'Ensuès La Redonne dans sa politique de logement en lien avec le contrat de mixité social et permettre l'accroissement de l'offre de logements sociaux, la Métropole Aix-Marseille Provence, La Commune d'Ensuès la Redonne et **EUROPEAN HOMES PROMOTION 2** se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un Projet Urbain Partenarial, dont la délimitation est jointe en annexe 1.

L'opérateur **EUROPEAN HOMES** envisage la réalisation d'un programme de construction de 14 logements sociaux sur l'assiette des parcelles cadastrées Section AE n° 68(p) et 69(p), pour une contenance superficielle totale de 2 200 m² environ.

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

Il convient de préciser que bien que de compétence métropolitaine, le Projet Urbain Partenarial permet le financement d'ouvrages relevant de compétences d'autres collectivités.

En conséquence, en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les Parties se sont rapprochées afin de définir, dans la présente convention, (ci-après dénommée : « La Convention »), les conditions de mise en œuvre du projet urbain partenarial lié à l'opération immobilière envisagées par le constructeur.

IL A ETE CONVENU CE QUI 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 et modalités de la prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Collectivité, et rendus nécessaires, par l'opération de construction de la société **EUROPEAN HOMES PROMOTION 2**.

Cette opération consiste en la réalisation de 14 logements sociaux. La surface totale de plancher à développer dans le cadre de cette opération s'élève à 1400 m² environ.

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 vert sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 1) et comprend l'assiette foncière de l'opération telle que visée à l'article 3.

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de **EUROPEAN HOMES PROMOTION 2**, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser les opérations de construction envisagées.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune d'Ensuès-la- Redonne :

- parcelle cadastrée 68p section AE pour 838 m² environ
 - parcelle cadastrée 69p section AE pour 1327 m² environ
-

Ladite assiette foncière correspond à l'assiette foncière du permis de construire.

Assiette foncière des équipements publics de parkings communaux :

L'assiette foncière des équipements de voirie et parking à réaliser dans le cadre du PUP est définie en annexe 1.

L'emprise foncière totale nécessaire à ces ouvrages publics communaux est détenue, à ce jour, par la commune.

Article 4 - Engagements des Collectivités

4-1 Equipement de voirie/réseaux de compétence Métropolitaine

Sans Objet

4-2 équipements communaux – Ensues la Redonne

La réalisation du programme de logement nécessite la réorganisation du parking public communal qui jouxte le projet de logements.

Ces travaux d'adaptation seront réalisés par la commune et comprennent :

- L'extension du parking en zone arrière de la mairie,
- le raccordement de la voirie interne de l'opération sur la voie de desserte du parking.

pour un montant global (travaux+honoraires) estimé à 30 000 € HT

A l'achèvement desdits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront à la commune

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Collectivité ne courent qu'à compter de la réception, par la Collectivité, de la notification sous pli RAR de l'attestation notariale de propriété visée à l'article 8.

Article 5 - Délais d'exécution

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

5-1 Equipement de voirie/réseaux de compétence et maîtrise d'ouvrage Métropolitaine

- Sans objet.

5-2 1 Equipements communaux - Ensues La redonne

La commune d'Ensues la Redonne s'engage à réaliser les équipements d'aménagement de la zone parking limitrophe visés à l'article 4-2 dans un délai de 2 ans à compter de la réception du RAR adressé par l'opérateur conformément au 1^{er} paragraphe de l'article 5.

Article 6 - Comité d'information

Les parties conviennent de se rencontrer régulièrement et notamment dans les points d'étape de l'opération.

Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations

7-1 Equipement de voirie/réseaux de compétence Métropolitaine

Sans objet.

7-2 Equipements communaux - Ensues La redonne

Le coût des ouvrages de compétence communale, rendus nécessaire par l'opération, et réalisé par la commune d'Ensues la Redonne est de 30 000 € HT.

L'opérateur, EUROPEAN HOMES PROMOTION 2, versera une participation numéraire de 30 000 €, à la commune d'Ensues la Redonne correspondant au coût des ouvrages (travaux + honoraires).

Toutefois dans l'hypothèse où le coût effectif des ouvrages se révélait d'un montant inférieur, le montant de la participation serait ramené au coût effectif.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

Les participations seront exigibles à compter de l'acquisition, par le constructeur, et par actes authentiques, de la totalité de l'assiette foncière de son opération.

A cet effet, **EUROPEAN HOMES PROMOTION 2** s'oblige formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition des terrains, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération.

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

Les paiements des participations au titre des équipements communaux interviendront alors en deux versements échelonnés de la manière suivante:

-100% à la réception du RAR adressé par l'opérateur conformément au 1^{er} paragraphe de l'article 5.

La commune d'Ensues la Redonne fera son affaire des recouvrements des participations financières dues par l'opérateur.

EUROPEAN HOMES PROMOTION 2 s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi la Commune d'Ensues la Redonne comme en matière de recouvrement des produits locaux

Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe1), sont exclues du champ d'application de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la convention ainsi qu'il est convenu à l'article 11 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 31 décembre 2020.

Article 10 - Autorisations et procédures administratives

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

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

Les Parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité).

Article 11 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la date d'affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en mairie d'Ensuès-la-Redonne, 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 Collectivités déclare transmettre au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et procéder aux mesures de publicités, la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

Article 12 - Restitution de la contribution financière

Sans objet

Article 13 - Clause résolutoire

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 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.
4. Soit de défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par le constructeur **EUROPEAN HOMES PROMOTION 2**, pour quelque motif que ce soit.

Reçu au Contrôle de légalité le 03 mars 2017

5. Soit absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Collectivité 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.

Article 14 - Modifications de la Convention

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

Article 15 - Règlement des différends

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 16 - Notifications

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

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

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

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

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

Article 17 - Dispositions diverses

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

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

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

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

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

Article 18 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- **Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial et emprise des travaux des parkings publics.**

Article 19 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée aux deux premiers alinéas de l'article 8 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 13, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 20 - Publicité de la Convention

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, 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 4 (sept) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties.

Pour la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 03 mars 2017

Le Président,
Monsieur Jean-Claude GAUDIN
Ou son représentant.

Pour EUROPEAN HOMES PROMOTION 2

Le Directeur Régional
Monsieur Fabien FONTAINE

Pour la Commune d'ENSUES LA REDONNE

Le Maire,
Monsieur Michel ILLAC