

PUP DU PLATEAU DE L'ENVIRONNEMENT

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

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

ENTRE

La Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE

ET

Le Crédit Agricole Immobilier Promotion

ENTRE

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, représentée par M. Henri PONS, Vice-Président délégué Stratégie et Aménagement du territoire, SCoT, Schémas d'urbanisme

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La société dénommée **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 56.278.960.00 EUR, dont le siège est à MONTROUGE CEDEX (92545), 12 Place des Etats-Unis, identifiée au SIREN sous le numéro 397 942 004 et immatriculée au registre du commerce de NANTERRE, représentée par Monsieur Jean-Robert D'AMORE, dûment habilité.

Ci-après dénommée le constructeur

D'autre part,

La Collectivité 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	- Clauses résolutoires.....
Article 13	- Modifications de la Convention.....
Article 14	- Règlement des différends.....
Article 15	- Notifications.....
Article 16	- Dispositions diverses.....
Article 17	- Documents annexes.....
Article 18	- Caducité de la convention.....
Article 19	- Publicité de la Convention.....

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le secteur dit du « Plateau de l'Environnement » se trouve en périphérie Nord des zones urbanisées de la commune d'Allauch. Il est bordé au Sud par de l'habitat individuel et au Nord par de la zone naturelle.

Conformément aux orientations inscrites au PADD, ce secteur prend en compte dans le cadre de son aménagement le paysage environnant tout en contribuant à la diversification et à la mixité de l'habitat.

Afin d'accompagner l'urbanisation du secteur, la commune d'Allauch, la Métropole Aix-Marseille Provence et **LE CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION** se sont rapprochés aux fins de conclusion d'un Projet Urbain Partenarial, dont la délimitation est jointe en annexe 1, sur une partie du secteur identifié au PLU, actuellement en zonage AUH1a.

L'opérateur **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION** envisage la réalisation d'un programme immobilier à vocation d'habitat comportant 100 logements dont 31 logements sociaux pour une surface de plancher de 6423m².

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 communautaire, 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 :

Les participations et obligations mises à la charge de la société **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION** ou de toute autre personne physique ou morale qui s'y substituerait dans le cadre de cette convention de Projet Urbain Partenarial sont les suivantes :

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, pour partie, par l'opération de construction de la société **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**.

Au titre du financement de l'Equipement Public qui profitera pour partie directement aux habitants et usagers du Projet, il a été convenu de mettre à la charge du Constructeur une partie de son coût de réalisation, étant rappelé qu'en application des dispositions de l'article L 332-11-4 du Code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme qui serait sollicitée dans le Périmètre sera exonérée du versement de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement, conformément aux termes de l'article 9 de la présente convention.

Cette opération consiste en la réalisation d'un programme immobilier à vocation d'habitat comportant 100 logements dont 31 logements sociaux.

La surface totale de plancher à développer dans le cadre de cette opération s'élève à 6 423 m².

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré rouge sur l'extrait du plan au 1/2000^{ème} ci-annexé (annexe 1) et est constitué de la parcelle cadastrée section AV numéro 245.

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 31 033 m².

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par le **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**, telle que délimitée par un liseré de couleur bleue sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention (annexe 1) ;
- l'assiette foncière correspondant à l'emplacement réservé n°123 d'élargissement de voirie, telle que délimitée par un liseré de couleur violette sur le plan au 1/2000ème joint à la présente convention (annexe 1) ;
- l'assiette foncière conservée par la Commune d'Allauch correspondant à la vigie et au parking attenant correspondant au lot B du Plan de division.

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**, objet de la présente convention est constituée par une partie de la parcelle, cadastrée AV 0245, d'une superficie totale d'environ 25 247 m² ; le constructeur disposant sur cette parcelle d'une promesse de vente.

Assiette foncière des équipements publics :

L'assiette foncière des équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée par l'emprise foncière de l'emplacement réservé inscrit au PLU sous le n° 123 correspondant à un élargissement de voirie afin de porter l'emprise de la voie à 10mètres.

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics de voirie ER 123 dont la réalisation est prévue au titre de la présente convention est détenue, à ce jour, par la Commune d'Allauch. Elle est constituée d'une partie de la parcelle cadastrée AV0245. La commune s'engage à céder gratuitement à la Métropole l'emprise correspondante évaluée à 5 489 m².

Dans le cas où le **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION** deviendrait propriétaire des emprises foncières ci-dessus évoquées, il s'engage à les céder au profit de la Métropole Aix Marseille Provence, au titre de l'article R123-10 du Code de l'Urbanisme, afin qu'elle puisse réaliser les ouvrages publics prévus dans le cadre de la convention.

Article 4 - Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics (ci-après dénommés « les Equipements ») selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL HT	Quote part Métropole Aix Marseille Provence		Quote part CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION	
				% et montant	
Voiries PLU	1 150 000,00 €	25%	287 500,00 €	75%	862 500,00 €
Réseau Pluvial	340 000,00 €	65%	221 000,00 €	35%	119 000,00 €
Réseau Assainissement	110 000,00 €	25%	27 500,00 €	75%	82 500,00 €
Maitrise d'œuvre	80 000,00 €	100%	80 000,00 €	0%	- €
TOTAL	1 680 000,00 €		616 000,00 €		1 064 000,00 €

Il est précisé que les travaux relatifs aux réseaux secs (ErDF et GrDF) ne font pas partie du programme de travaux de la présente convention. Le Constructeur fera son accès chantier sur son emprise foncière au droit du Chemin de Mimet depuis l'avenue Jean Moulin.

Il est également précisé que le coût de la maîtrise d'œuvre reste intégralement à la charge de la Métropole.

Article 5 - Délais d'exécution

Les délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 courent à compter de la notification à la Collectivité, sous plis avec avis de réception, de l'attestation notariale de propriété du terrain d'assiette de l'opération prévue ainsi que de la mise à disposition par la commune d'Allauch de l'intégralité de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation des équipements publics objet du présent PUP.

La Métropole Aix Marseille Provence procédera à la désignation de la maîtrise d'œuvre puis aux études (APD PRO DCE) dès la notification de la convention. Le délai de réalisation des études est de 6 mois.

Dès réception du RAR adressé par l'opérateur conformément au 1^{er} paragraphe de l'article 5, elle procédera à la consultation des entreprises. Le délai de consultation prévisionnel est de 8 mois.

A l'issue de l'appel d'offres travaux et sous réserve de la mise à disposition du foncier par la Commune d'Allauch, et de la réception de l'attestation notariale de propriété du terrain d'assiette de l'opération prévue, Aix Marseille Provence s'engage à procéder aux travaux d'une durée prévisionnelle de 12 mois. L'opération sera découpée en deux phases : une tranche ferme de réalisation de la voirie jusqu'au droit de l'opération réalisée par le **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**. Une tranche conditionnelle comportant le bouclage jusqu'au Chemin de Notre Dame des Anges qui sera mise en œuvre si le montant total des travaux est inférieur au montant prévisionnel inscrit à l'article 4.

Article 6 - Comité d'information

Les parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé « le Comité ») aux fins d'informer l'ensemble des 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 et d'un représentant de la Métropole.

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

Le Comité se réunit au moins une fois par mois, ainsi que chaque fois qu'une Partie l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Collectivité, ou de l'un des concessionnaires, ou de la Commune d'Allauch.

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

Le Comité traite de tout sujet en lien avec l'exécution de la Convention et notamment des délais d'exécution prévus à l'Article 5, ainsi que l'organisation et la coordination des différents chantiers.

Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations

Le Coût total prévisionnel du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **1 600 000 €H.T** hors maîtrise d'œuvre.

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans ledit périmètre, les participations du constructeur devront couvrir 66,5% environ du coût des équipements publics décomposés comme suit :

- 75%des travaux de voirie correspondant à la réalisation de la voie identifiée par l'emplacement réservé n°123 au PLU d'Allauch soit un montant de 862 500 € H.T
- 75% des travaux du réseau d'assainissement soit un montant de 82 500 € H.T
- 35 % des travaux du réseau pluvial soit un montant de 119 000 € H.T
- Le coût de la fourniture et pose de l'éclairage public restant intégralement à la charge de la Commune d'Allauch.
- Le cout de la maîtrise d'œuvre restant intégralement à la charge de la Métropole.

En conséquence, le montant prévisionnel total de la participation de **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION** s'élève à **1 064 000 HT**.

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des équipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation 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 effectué au lors de l'avenant de clôture du PUP.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation sera exigible à compter du démarrage des travaux des équipements publics par la Métropole.

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 :

- 50 % au démarrage des travaux des équipements publics et une fois l'acquisition du foncier réalisée par CAIP ou par une société substituée,
- 50% à la réception des travaux des équipements publics.

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

En outre, le transfert de propriété des emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics, identifiées sous l'emplacement réservé n° 123 et détenues actuellement par la Commune d'Allauch devront intervenir dans un délai de 12 mois à compter de la notification de la présente convention.

Par exception à ce qui précède, le droit au paiement des échéances prévues selon les modalités ci-dessus sera suspendu en cas de non-respect des délais d'exécution des travaux prévus à l'Article 5, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

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 taxe d'aménagement métropolitaine 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 19 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 31 décembre 2025.

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 la Collectivité, 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 11 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Collectivité ainsi qu'en mairie d'Allauch, 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 Collectivité 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 Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 20 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

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

Article 12 - Clauses résolutoires

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 **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION** 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 d'absence de maîtrise foncière de l'intégralité du terrain d'assiette de l'élargissement de voirie tel que mentionné dans le périmètre ci annexé.
6. Soit absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.
7. Soit de la non- acquisition par **CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION** de l'assiette foncière, objet de la promesse de vente régularisée auprès de la commune d'ALLAUCH.
8. Soit de l'absence de régularisation, entre la Commune d'ALLAUCH et CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION d'un avenant à la promesse de vente portant sur la prise en compte de la participation au présent PUP.

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.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Collectivité (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à **CREDIT AGRICOLE**

IMMOBILIER PROMOTION dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Collectivité, 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 13 - 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 14 - 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 15 - 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 16 - 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 17 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial et assiette foncière des équipements publics
- Annexe 2 : programme des travaux des équipements publics
- Annexe 3 : Pouvoirs

Article 18 - 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 13 de la présente convention, ne sont pas intervenues au plus tard le 13 octobre 2018 sauf en cas de prolongation éventuelle prévue à l'article 12.

Sans préjudice de l'article 13, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 19 - 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 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le Vice-Président délégué Stratégie et Aménagement du territoire,
SCoT, Schémas d'urbanisme

Monsieur Henri PONS

Pour le CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION

Monsieur Jean-Robert D'AMORE