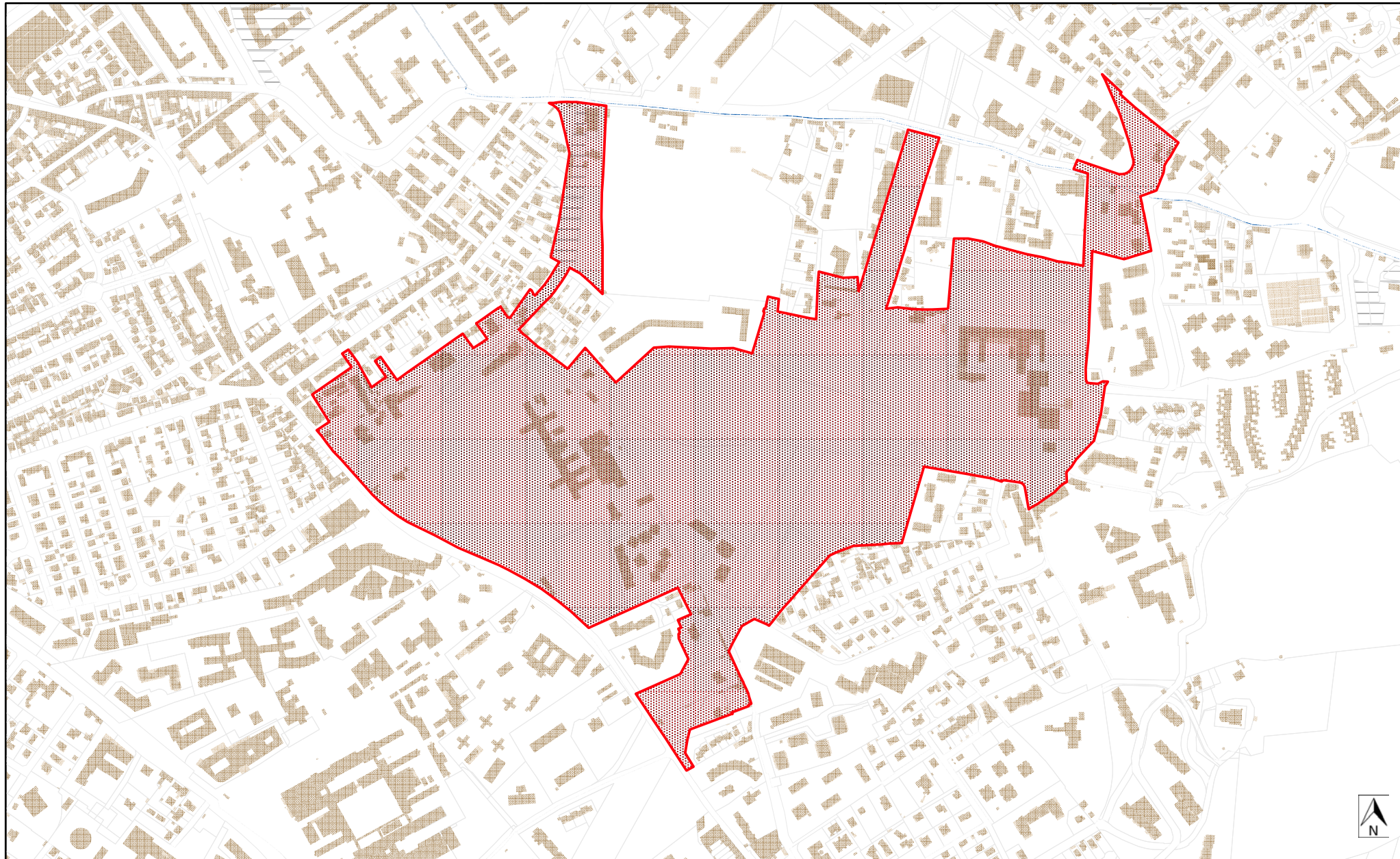




MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Perimètre du PUP

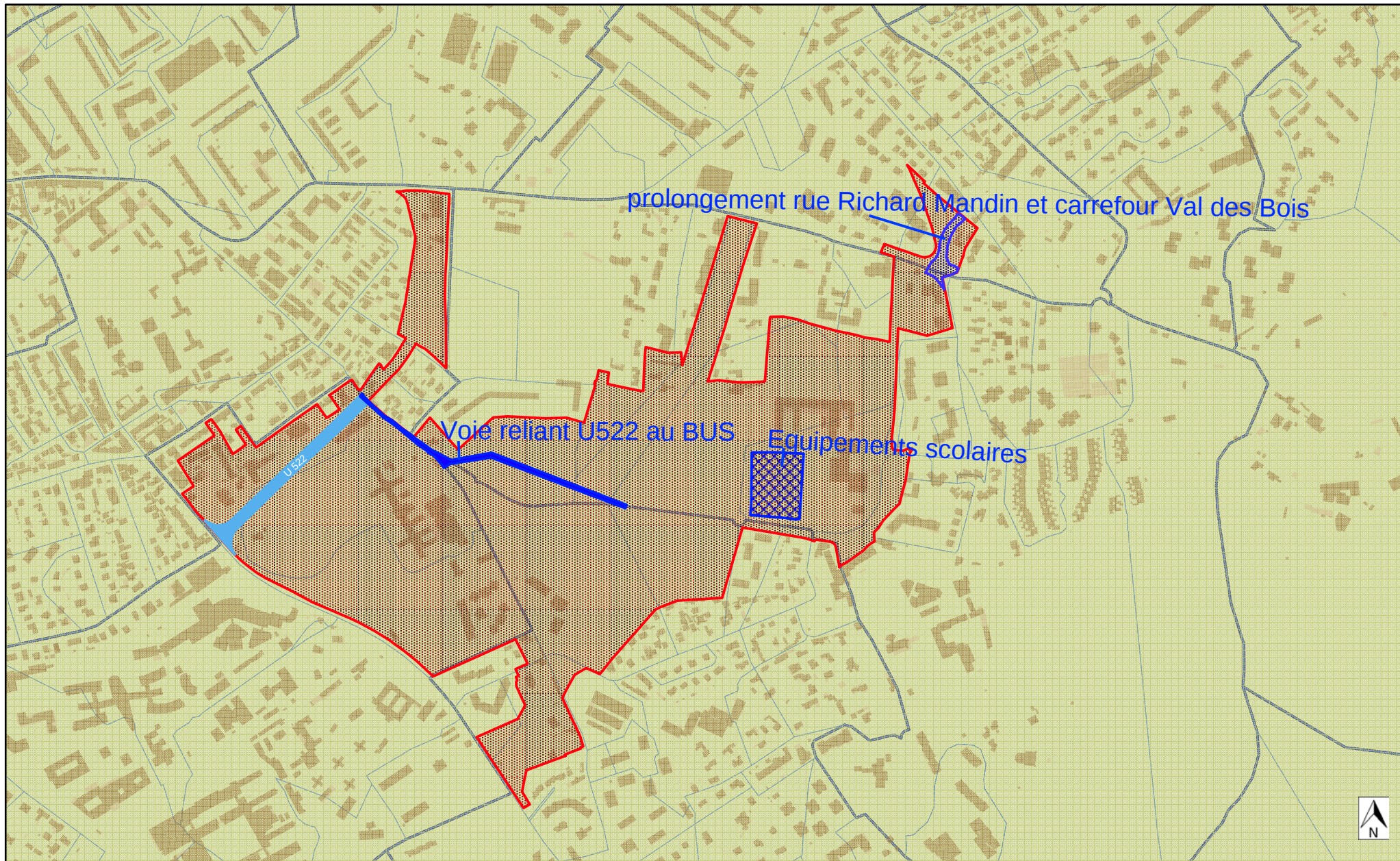
ANNEXE 1

282.48 m



27/03/2018

Données issues du SIG communautaire



MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Localisation des équipements publics du PUP

ANNEXE 2

306.04 m

27/03/2018

Données issues du SIG communautaire

COUTS PREVISIONNELS DES EQUIPEMENTS PUBLICS

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUTS PREVISIONNELS HT
Voie U522 Sud	1 950 703 €
Voie reliant la U522 Sud au Boulevard Urbain Sud	2 126 198 €
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement du carrefour Val des Bois/Vallon de Toulouse	1 587 311€
Equipements scolaires	11 748 245 €
TOTAL	17 412 457€

Ouvrages	Coût HT (y compris foncier et rémunération de l'aménageur)	Part à la charge de la ZAC	
	Montant	Montant	%
U 522 Sud	1 950 703 €	780 281 €	40 %
Voie reliant U522 au B.U.S	2 126 198 €	1 488 339 €	70 %
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement carrefour Chem.Val des Bois/Vallon Toulouse	1 587 311 €	0 €	
Eqts scolaires	11 748 245 €	0 €	0
TOTAUX	17 412 457 €	2 268 620 €	13 %

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				Coffim-chem de cassis				Vinci Chem.val des Bois				Vinci 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	
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		682 746 €
446 502 €	21 %	191 358 €	9 %	114 815 €	60 %	5,4%	8 €	76 543 €	40 %	3,6%	8 €	0 €	0		0	0	0		0	0		0		191 358 €
952 387 €	60 %	634 924 €	40 %	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 %	1 196 656 €	34 %	10,2%	100 €	937 797 €	27 %	8,0%	100 €	177 293 €	5,03 %	1,51 %	100 €	542 428 €	15 %	5 %	100 €	670 300 €	19 %	6 %	100 €	3 524 474 €
10 110 335 €	58,1%	5 033 502 €	29 %	1 721 118 €	34 %	9,9%	137 €	1 287 439 €	26 %	7,4%	137 €	177 293 €	3,52 %	1,02 %	100 €	828 144 €	16 %	5 %	153 €	1 019 508 €	20 %	6 %	153 €	5 033 502 €



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

ENTRE

1. **La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Monsieur Jean Claude Gaudin, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de Métropole en date du

Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Métropole »

D'une part,

ET

2. La SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE représentée par Olivier DE LA ROUSSE 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 Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensembles les « Parties » et individuellement une « Partie ».

En présence de la SOLEAM représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Yves MIAUX

Ci-après également désignée par l'aménageur

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 et engagement des parties.....
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	- Clause résolutoire
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 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 de la promotion s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations immobilières, 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 m² en logement et 1 733 m² en commerce 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, ce programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLU et ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation 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 des travaux d'équipements publics pour ce qui concerne la réalisation de certaines voies et réseaux au calendrier du projet des constructeurs et 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 franges de la ZAC, la Métropole a déterminé un périmètre à l'intérieur duquel les futurs constructeurs seront tenus de conclure une convention de PUP pour contribuer au financement de la part des équipements scolaires qui répondra aux besoins des futurs habitants ou usagers de ces opérations.

Ce contexte a rendu nécessaire d'adapter le 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 en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux menés à ce jour,
- les besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC

Le programme des équipements publics modifié a été approuvé au Conseil Municipal du 3 octobre 2016, et au Conseil de la Métropole du, 17 octobre 2016.

Le projet urbain partenarial porte sur l'aménagement d'un secteur de 380 545 m² dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régný et les fonciers des futures opérations voisines. Son périmètre est joint en **annexe 1**. Il a fait l'objet d'une approbation par le conseil de la Métropole le 17 octobre 2016. Il s'est traduit par la signature d'une convention entre COFFIM, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 pour un programme de 21 450 m² de logements et 1 733 m² de commerces.

Cette convention est devenue caduque le 25 avril 2018 du fait d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès de l'APHM, propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai de 1 an. Cette acquisition ne s'est pas réalisée dans les délais impartis, il convient donc d'approuver une nouvelle convention et d'y intégrer les modifications apportées par les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et de décaler les échéances du PUP. De plus, il est nécessaire de prendre en compte le fait que l'opération COFFIM/VINCI se décline à présent en deux opérations représentées par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Les équipements publics qui sont nécessaires 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,
- la voie reliant la U522 au 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
- la part des équipements scolaires réalisés en 1ere tranche 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, 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

17 412 457 euros HT, dont 5 033 502 euros, soit 30%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC, 2 268 620 euros soit 12% par le bilan de la ZAC et 10 110 335 euros, soit 58% par les collectivités.

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.

Cette opération consiste en la réalisation de 13 915.80 m² de planchers répartis selon 11 913 m² en logements et 2 002.80 m² 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 sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 1).

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 379 700 m².

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE telle que délimitée 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 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.

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

- 853 L 21

Superficie totale : 14 860 m²

L'assiette foncière du permis de construire n'utilise qu'une partie de la parcelle soit une emprise de 9 827,06 m²

Article 4 - Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL HT
Voie U 522	1 950 703 €
Voie reliant la U522 sud au Boulevard Urbain Sud	2 126 198 €
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement du carrefour du Chemin du val des Bois et du Vallon de Toulouse	1 587 311€
Equipements scolaires	11 748 245
TOTAL	17 412 457 €

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public et équipements scolaires) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC. La Ville de Marseille a approuvé le

mode de réalisation et de financement de ces équipements au titre de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme par délibération du 3 octobre 2016.

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 déposé une autorisation d'urbanisme relative à cette opération le 27/12/2017.

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 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 :

- un achèvement prévisionnel au 1^{er} trimestre 2021 de la U 522 sud.
- un achèvement prévisionnel fin 2022 de la voie reliant la U522 Sud au 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.

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 rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **17 412 457 €**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans le dit périmètre, les participations des opérateurs devront couvrir 29% du coût des équipements publics soit prévisionnellement 5 033 502 € HT.

La participation due par l'opération de la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE au titre de la présente convention d'un montant de 1 721 118 Euros représente environ 10% du coût des équipements publics du PUP décomposée comme suit :

- 21 % des travaux de voirie correspondant à la réalisation de la voie U522 sud et ses réseaux soit 409 648 € HT
- 5,4% à la restructuration de la voie de liaison entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud voie et réseaux soit 114 815 € HT.
- 10.2% du coût des équipements scolaires soit 1 196 656 € HT.

Le détail de cette répartition est précisé en **annexe 3**

Cette participation sera acquittée sous forme de contribution financière

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 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation sera exigible 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, dès signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain, 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 :

- 25 % à l'obtention du premier permis de construire purgé de tout recours (et après acquisition du foncier d'assiette)
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 5 mois,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 17 mois,
- 25% à réception des travaux des équipements publics de voirie et à l'ouverture de la part des équipements scolaires rendus nécessaires par l'opération.

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 établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

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.

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 objet de la présente convention seront exclues du champ d'application de la part intercommunale 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 janvier 2028.

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 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 19 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 12 - 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 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 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 – Périmètre de la convention
- Annexe 2 : Localisation des équipements publics
- Annexe 3 : Equipements publics à réaliser dans le cadre du PUP, coût et répartition financière

Article 18 - 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 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 14, 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

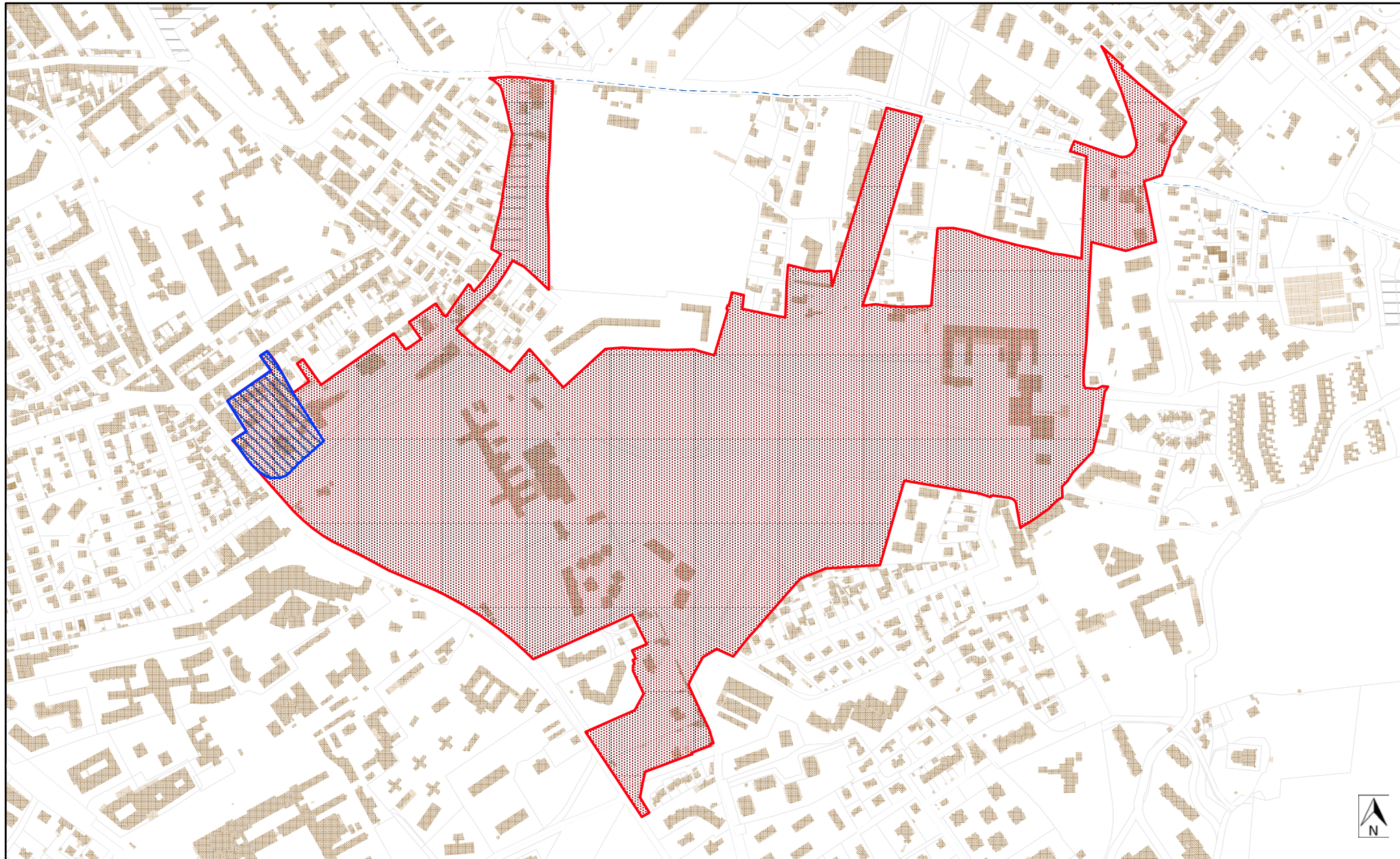
Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Le Président,
Monsieur Jean Claude Gaudin

Pour la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE

Pour la SOLEAM

Le Directeur Général, Monsieur Jean-Yves MIAUX



MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Périmètre du PUP et de la convention n°1

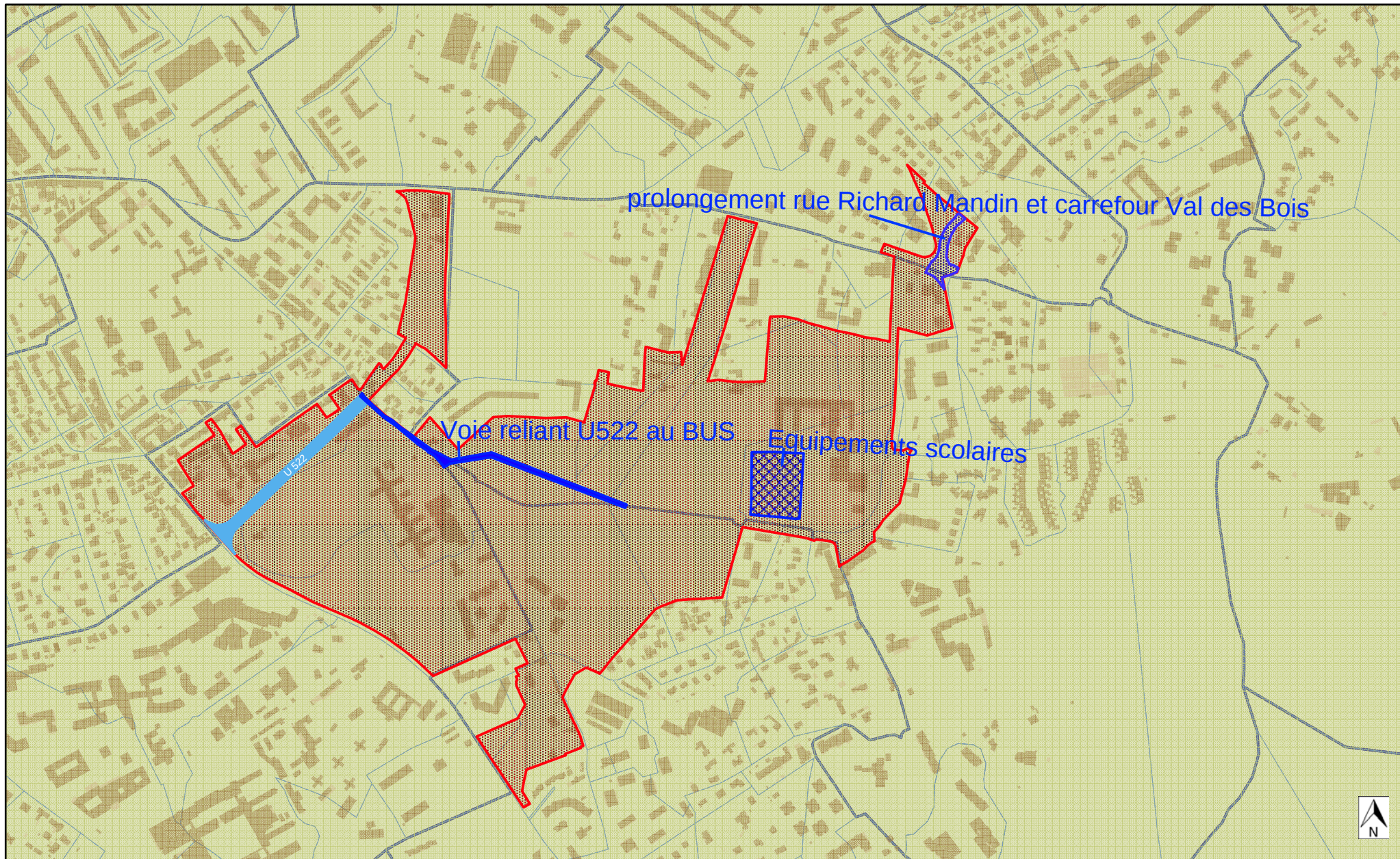
ANNEXE 1

255.24 m



28/03/2018

Données issues du SIG communautaire



MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Localisation des équipements publics du PUP

ANNEXE 2 (convention 1)

306.04 m

27/03/2018

Données issues du SIG communautaire

Ouvrages	Coût HT (y compris foncier et rémunération de l'aménageur)	Part à la charge de la ZAC	
		Montant	%
	Montant	Montant	%
U 522 Sud	1 950 703 €	780 281 €	40 %
Voie reliant U522 au B.U.S	2 126 198 €	1 488 339 €	70 %
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement carrefour Chem.Val des Bois/Vallon Toulouse	1 587 311 €	0 €	
Eqts scolaires	11 748 245 €	0 €	0
TOTAUX	17 412 457 €	2 268 620 €	13 %

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				Coffim-chem de cassis				Vinci Chem.val des Bois				Vinci 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	
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		682 746 €
446 502 €	21 %	191 358 €	9 %	114 815 €	60 %	5,4%	8 €	76 543 €	40 %	3,6%	8 €	0 €	0		0	0	0		0	0		0		191 358 €
952 387 €	60 %	634 924 €	40 %	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 %	1 196 656 €	34 %	10,2%	100 €	937 797 €	27 %	8,0%	100 €	177 293 €	5,03 %	1,51 %	100 €	542 428 €	15 %	5 %	100 €	670 300 €	19 %	6 %	100 €	3 524 474 €
10 110 335 €	58,1%	5 033 502 €	29 %	1 721 118 €	34 %	9,9%	137 €	1 287 439 €	26 %	7,4%	137 €	177 293 €	3,52 %	1,02 %	100 €	828 144 €	16 %	5 %	153 €	1 019 508 €	20 %	6 %	153 €	5 033 502 €



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

ENTRE

1. **La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Monsieur Jean Claude Gaudin, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de Métropole en date du

Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Métropole »

D'une part,

ET

2. La SCCV MARSEILLE U522 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°829 342 427 000 12

Ci-après également dénommée le constructeur

D'autre part,

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

En présence de la SOLEAM représentée par son Directeur Général, Monsieur Jean-Yves MIAUX

Ci-après également désignée par l'aménageur

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 et engagement des parties.....
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	- Clause résolutoire
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 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 de la promotion s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations immobilières, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

En 2016, les constructeurs VINCI et COFFIM qui envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m² en logement et 1 733 m² en commerce 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.

Ce programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLU et ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation 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 des travaux d'équipements publics pour ce qui concerne la réalisation de certaines voies et réseaux au calendrier du projet des constructeurs et 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 franges de la ZAC, la Métropole a déterminé un périmètre à l'intérieur duquel les futurs constructeurs seront tenus de conclure une convention de PUP pour contribuer au financement de la part des équipements scolaires qui répondra aux besoins des futurs habitants ou usagers de ces opérations.

Ce contexte a rendu nécessaire d'adapter le 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 en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux menés à ce jour,
- les besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC

Le programme des équipements publics modifié a été approuvé au Conseil Municipal du 3 octobre 2016, et au Conseil de la Métropole du, 17 octobre 2016.

Le projet urbain partenarial porte sur l'aménagement d'un secteur de 380 545 m² dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régný et les fonciers des futures opérations voisines. Son périmètre est joint en **annexe 1**. Il a fait l'objet d'une approbation par le conseil de la Métropole le 17 octobre 2016. Il s'est traduit par la signature d'une convention entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 pour un programme de 21 450 m² de logements et 1 733 m² de commerces.

Cette convention est devenue caduque le 25 avril 2018 du fait d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès de l'APHM, propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai de 1 an. Cette acquisition ne s'est pas réalisée dans les délais impartis, il convient donc d'approuver une nouvelle convention et d'y intégrer les modifications apportées par les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et de décaler les échéances du PUP. De plus, il est nécessaire de prendre en compte le fait que l'opération COFFIM/VINCI se décline à présent en deux opérations représentées par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Les équipements publics qui sont nécessaires 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,
- la voie reliant la U522 au 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
- la part des équipements scolaires réalisés en 1ere tranche 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, 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 17 412 457 Euros HT, dont 5 033 502 Euros, soit 29%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC, 2 268 620 Euros soit 13% par le bilan de la ZAC et 10 110 335 Euros, soit 58% par les collectivités.

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.

Cette opération consiste en la réalisation de 9 336 m2 de planchers en logements.

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 sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 1).

Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 379 700 m².

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par la SCCV U522 telle que délimitée 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 la SCCV MARSEILLE U522, 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 de Marseille :

- 853 L 15
- 853 L 16
- 853 L 21

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

Article 4 - Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL HT
Voie U 522	1 950 703 €
Voie reliant la U522 sud au Boulevard Urbain Sud	2 126 198 €
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement du carrefour du Chemin du val des Bois et du Vallon de Toulouse	1 587 311 €
Equipements scolaires	11 748 245
TOTAL	17 412 457 €

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public et équipements scolaires) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC. La Ville de Marseille a approuvé le mode de réalisation et de financement de ces équipements au titre de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme par délibération du 3 octobre 2016.

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 sur ce projet le 22/03/17. Il a déposé un permis de construire modificatif le 15/12/2017.

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 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 :

- un achèvement prévisionnel au 1^{er} trimestre 2021 de la U 522 sud.
- un achèvement prévisionnel fin 2022 de la voie reliant la U522 Sud au 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.

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 rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **17 412 457 €H.T.**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans le dit périmètre, les participations des opérateurs devront couvrir 30% du coût des équipements publics soit prévisionnellement 5 033 502€ HT.

La participation due par l'opération de la SCCV MARSEILLE U522 au titre de la présente convention d'un montant de 1 287 439 Euros représente environ 7.4% du coût des équipements publics du PUP décomposée comme suit :

- 14 % environ des travaux de voirie correspondant à la réalisation de la voie U522 sud et ses réseaux soit 273 098 € HT
- 3,6% à la restructuration de la voie de liaison entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud voie et réseaux soit 76 543 € HT.
- 8% du coût des équipements scolaires soit 937 797€ HT.

Le détail de cette répartition est précisé en **annexe 3**

Cette participation sera acquittée sous forme de contribution financière

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 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation sera exigible 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, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition du terrain, 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 :

- 25 % à l'obtention du premier permis de construire purgé de tout recours (et après acquisition du foncier d'assiette)
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 5 mois,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 17 mois,
- 25% à réception des travaux des équipements publics de voirie et à l'ouverture de la part des équipements scolaires rendus nécessaires par l'opération.

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 établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

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.

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 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 31 janvier 2028.

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 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 19 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 12 - 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 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 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 – Périmètre de la convention
- Annexe 2 : Localisation des équipements publics
- Annexe 3 : Equipements publics à réaliser dans le cadre du PUP, coût et répartition financière

Article 18 - 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 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 14, 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

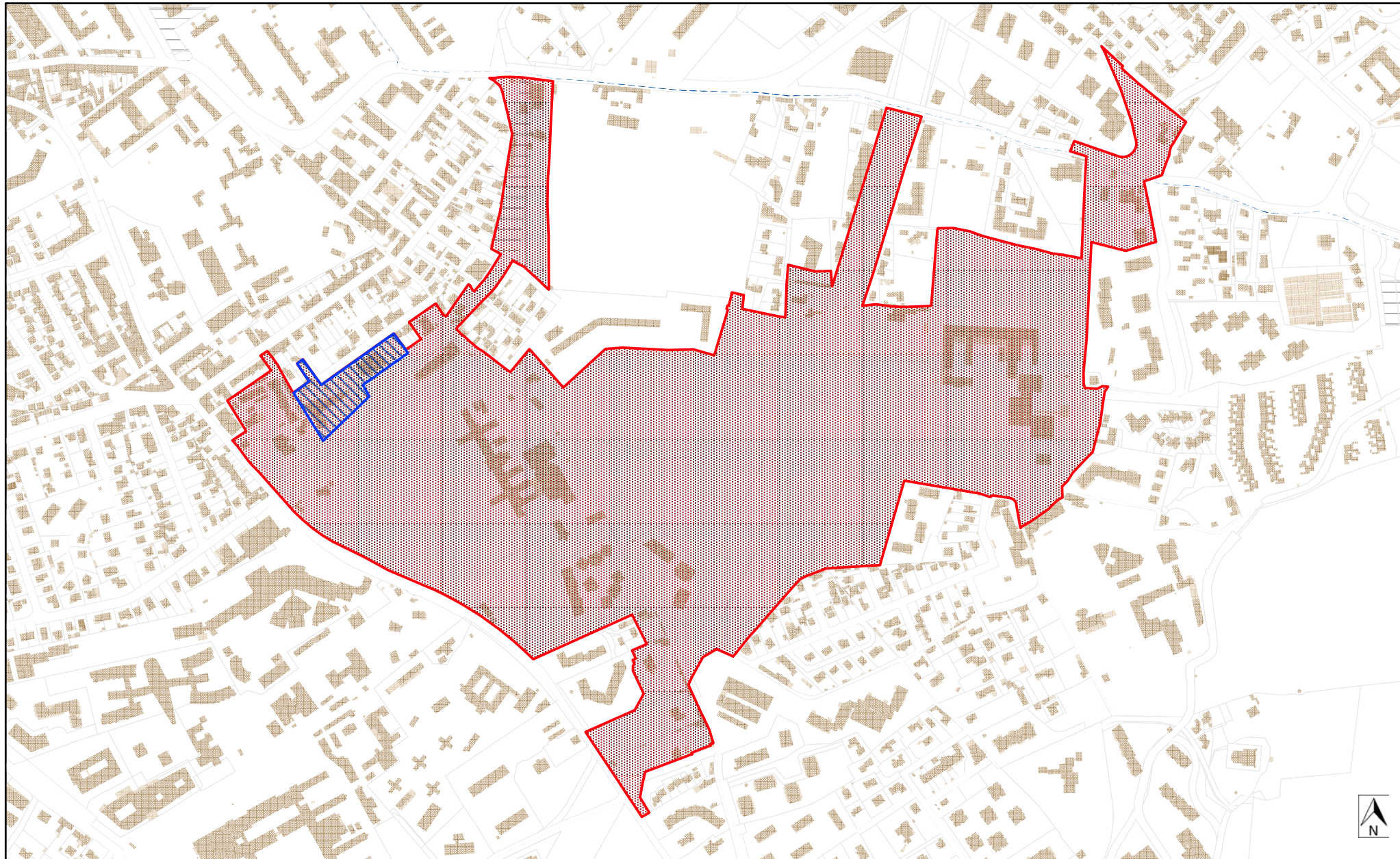
Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Le Président,
Monsieur Jean Claude Gaudin

Pour la SCCV MARSEILLE U522

Pour la SOLEAM

Le Directeur Général, Monsieur Jean-Yves MIAUX



MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Périmètre du PUP et de la convention n°2

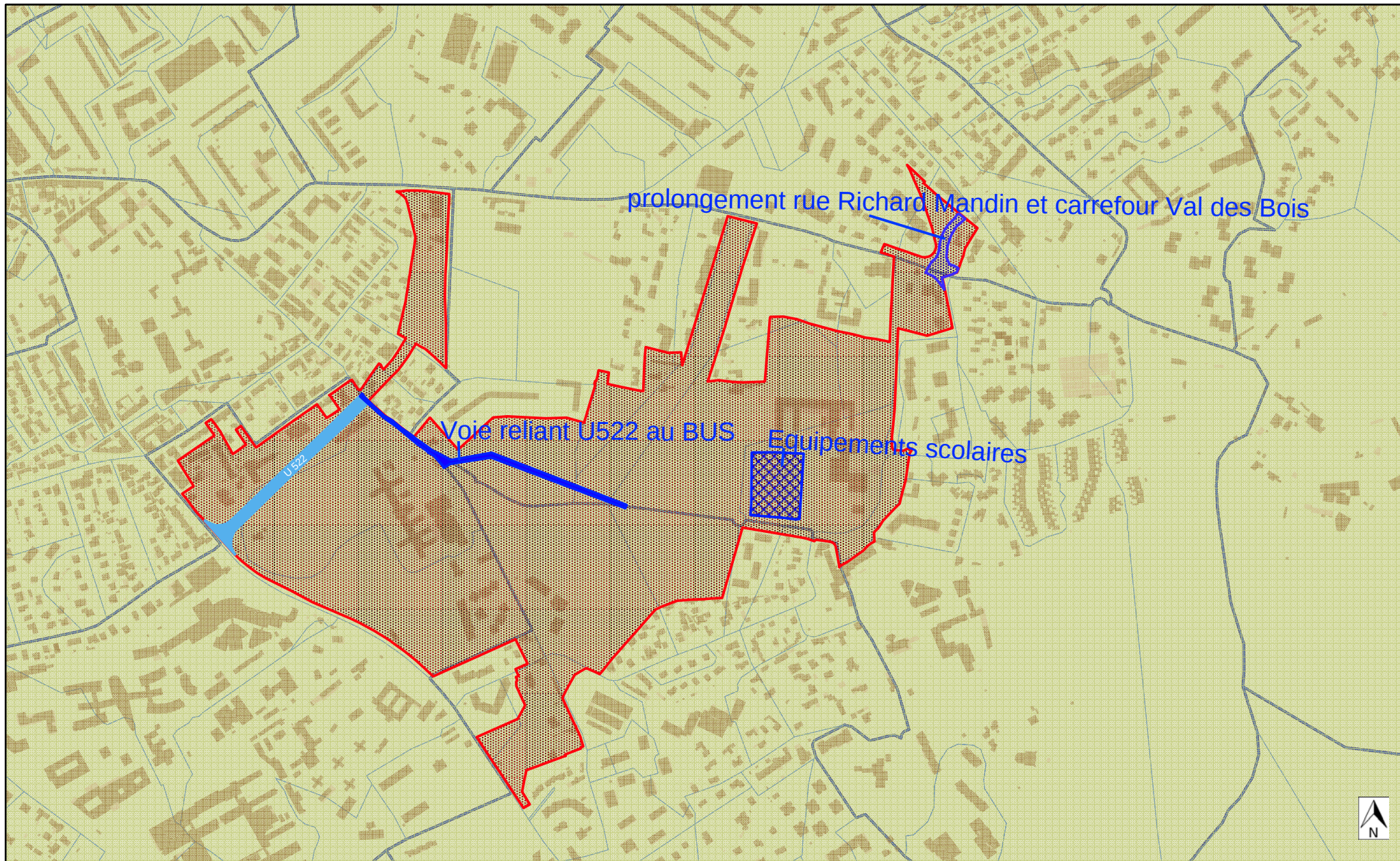
ANNEXE 1

255.24 m



28/03/2018

Données issues du SIG communautaire



MÉTROPOLE
AIX-MARSEILLE
PROVENCE

Localisation des équipements publics du PUP

ANNEXE 2 (convention 2)

306.04 m



27/03/2018

Données issues du SIG communautaire

Ouvrages	Coût HT (y compris foncier et rémunération de l'aménageur)	Part à la charge de la ZAC	
	Montant	Montant	%
U 522 Sud	1 950 703 €	780 281 €	40 %
Voie reliant U522 au B.U.S	2 126 198 €	1 488 339 €	70 %
Prolongement de la rue Richard Mandin et traitement carrefour Chem.Val des Bois/Vallon Toulouse	1 587 311 €	0 €	
Eqts scolaires	11 748 245 €	0 €	0
TOTAUX	17 412 457 €	2 268 620 €	13 %

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				Coffim-chem de cassis				Vinci Chem.val des Bois				Vinci 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	
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		682 746 €
446 502 €	21 %	191 358 €	9 %	114 815 €	60 %	5,4%	8 €	76 543 €	40 %	3,6%	8 €	0 €	0		0	0	0		0	0		0		191 358 €
952 387 €	60 %	634 924 €	40 %	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 %	1 196 656 €	34 %	10,2%	100 €	937 797 €	27 %	8,0%	100 €	177 293 €	5,03 %	1,51 %	100 €	542 428 €	15 %	5 %	100 €	670 300 €	19 %	6 %	100 €	3 524 474 €
10 110 335 €	58,1%	5 033 502 €	29 %	1 721 118 €	34 %	9,9%	137 €	1 287 439 €	26 %	7,4%	137 €	177 293 €	3,52 %	1,02 %	100 €	828 144 €	16 %	5 %	153 €	1 019 508 €	20 %	6 %	153 €	5 033 502 €