



Références cadastrales:
210 855 R0076
210 855 R0081
210 855 R0082

PROJET URBAIN PARTENARIAL BLEU CAPELETTE

ANNEXE 2

REPARTITION DES COUTS DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements Publics	montant € HT	% participations constructeurs	participations constructeurs €	% participations collectivités	participations collectivités €
Opération groupe groupe scolaire	15 800 000	15%	2 370 000	85%	13 430 000
Opération voirie accès Nord	1 100 000	70%	770 000	30%	330 000
Amélioration du traitement de la voie Ouest	200 000	100%	200 000	0%	0
opération connexions piétonnes	1 800 000	80%	1 440 000	20%	360 000
TOTAL	18 900 000	25,3%	4 780 000	74,7 %	14 120 000

PROJET URBAIN PARTENARIAL BLEU CAPELETTE

ANNEXE 3

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

La SCI Marseille Capelette 10

En présence de la Ville de Marseille

et de la SOLEAM

ENTRE

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, représentée par Madame Martine Vassal, sa présidente en exercice, dûment habilité **par délibération n°** du Conseil de Métropole en date du 20 juin 2019.

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La SCI Marseille Capelette 10 dont le Siège Social est situé au 52 avenue de Hambourg 13008 Marseille, Société anonyme au Capital de € enregistrée au R.C.S. de sous le n° SIREN représentée aux fins des présentes par Monsieur , agissant en tant que , dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé

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 Ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, habilité à cet effet **par délibération n°** du Conseil Municipal en date du 17 juin 2019 ou son représentant.

Ci-après dénommée « la Ville»

Et de la SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 Euros, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49 Canebière 13001 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014,

Ci-après également désignée par l'aménageur

SOMMAIRE

Article 1 – Objet	5
Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial	5
Article 3 - Assiette foncière et programme de l'opération du constructeur	5
Article 4 - Engagements des Collectivités et coût des équipements publics	6
Article 5 - Délais d'exécution et engagement des parties	6
Article 6 - Comité d'information	7
Article 7 - Répartition du coût des équipements publics	8
Article 8 - Montant de la participation due par le constructeur	9
Article 9 - Actualisation des participations	9
Article 10 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement	9
Article 11 - Exonération de la taxe d'aménagement	11
Article 12 – Mutation et transfert de permis	11
Article 13 – Autorisations et procédures administratives	11
Article 14 – Prise d'effet	11
Article 15 – Résiliation à l'initiative du constructeur	12
Article 16 – Modifications de la convention	12
Article 17 – Règlement des différends	13
Article 18 - Notifications	13
Article 19 – Dispositions diverses	13
Article 20 – Documents annexes	14

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régny ont été menées à l'Est du centre-ville de Marseille ces dernières années et ont contribué à engager le renouvellement urbain d'un secteur anciennement constitué d'activités industrielles.

Ainsi, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement de la Capelette confiée à un aménageur (SOLEAM) dès 1996, l'opération Cap Est et la réalisation du Palais Omnisports Marseille Grand Est ont permis de créer une mixité des fonctions et de raccrocher ce territoire d'entrée de ville au centre-ville.

Dans cette dynamique, les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau ont, ces dernières années, fait l'objet d'une intention de projet pour la réalisation d'un centre commercial baptisé « Bleu Capelette » et porté par la SCI Cap Est loisirs. Ce projet n'a pas été mis en œuvre.

En cohérence avec la poursuite du renouvellement urbain de ce territoire, le constructeur s'est rapproché de la collectivité pour envisager la réalisation d'une opération mixte sur ce site. Le nouveau projet développe sur une emprise de 19 936 m² un nouveau quartier composé d'environ 38 000 m² de logements (environ 600 logements et une résidence sénior), 10 000 m² de commerces, 23 000 m² affectés à de l'activité (bureaux, hôtel...), pour une surface totale estimée à environ 71 000 m².

Au regard de son importance, l'opération nécessite de créer ou adapter plusieurs équipements publics non prévus initialement afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.

Il a donc été proposé de mettre en oeuvre un projet urbain partenarial pour permettre le financement de ces équipements publics.

L'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que lorsqu'une ou plusieurs opérations nécessitent la réalisation d'équipements publics, le ou les constructeurs peuvent conclure avec la personne publique compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Le II de l'article L 332-11-3 précité permet l'institution d'un périmètre au sein duquel l'ensemble des opérateurs amenés à intervenir participeront à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, au titre de conventions successives et distinctes.

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 du constructeur.

L'opération globale consiste en la réalisation d'environ 71 000 m² de surface de plancher réparties selon 38 000 m² en logement (dont résidence service), 10 000 m² en commerce et 23 000 m² d'activités tertiaires, ainsi qu'environ 1 200 places de stationnement.

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP)

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 élargi dont la surface totale s'élève à 19 936 m².

Ce périmètre comprend les parcelles suivantes, répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Marseille :

- 210 855 R0076 de 14 199 m²
- 210 855 R 0081 de 5 144 m²
- 210 855 R 0082 de 593m²

Superficie totale : 19 936 m²

L'assiette foncière de l'opération envisagée par le constructeur est comprise dans ce périmètre.

Article 3 - Assiette foncière et programme de l'opération du constructeur

L'assiette foncière du permis de construire du constructeur, objet de la présente convention est constituée d'une partie de la parcelle cadastrée n° 210 855 R0076 d'une surface de 8 591 m² environ.

Au titre de cette première tranche de travaux, qui se dérouleront au Nord de la rue Ferdinand Arnodin, les constructions à édifier développeront une surface de plancher prévisionnelle totale d'environ 22 000 m² déclinée comme suit :

- Logements : 13 000 m² SDP
- Surfaces commerciales : 3 500 m² SDP
- Résidence sénior : 4 500 m² SDP

- Activités- tertiaire : 1 000 m² SDP
- 500 places de stationnement

Article 4 - Engagements des Collectivités et coût des équipements publics

Les Collectivités s'engagent à faire réaliser les équipements publics par la SOLEAM, concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Capelette, selon le tableau suivant et descriptif sommaire précisé aux annexes 2 et 2 bis :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL HT	COMPETENCE
Equipement scolaire	15 800 000 €	communale
Voiries	1 300 000 €	métropolitaine
Connexions piétonnes	1 800 000 €	métropolitaine
TOTAL	18 900 000 €	

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (équipements scolaires) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la concession. La Ville de Marseille a approuvé le mode de réalisation et de financement de ces équipements par délibérations n°XXXX du 1^{er} avril 2019 et 17 juin 2019.

A l'achèvement des dits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées.

Article 5 - Délais d'exécution et engagement des parties

Le constructeur se soumet à toutes les conséquences juridiques, administratives et financières résultant de l'inclusion des terrains susvisés à l'article 2 dans le périmètre du PUP. Il s'engage à déposer la demande d'autorisation d'urbanisme dans le délai de 3 mois à compter de la notification de la présente convention.

Le permis purgé de tout recours ainsi que la signature des actes authentiques des terrains 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 par voie de consultation et à la réalisation des études techniques.

Dès notification par le constructeur du permis purgé de tout recours et de son attestation de propriété, la Métropole par son aménageur lancera la consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux à sa charge et organisera un Comité technique, réunissant les parties 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.

Le délai prévisionnel de réalisation des travaux d'équipements publics, à compter de la date de notification de l'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et de l'attestation de propriété est de :

- 30 mois pour la desserte de la tranche 1 (voie Arnodin et barreau de la voie ouest au droit de la tranche 1)
- 60 mois pour les autres voiries
- 30 mois pour les connexions piétonnes
- 60 mois pour le groupe scolaire

Pour la première tranche, la Métropole par son aménageur s'engage à réaliser et achever, à l'intérieur de ces délais, au plus tard 3 mois avant l'achèvement du projet immobilier, les travaux de viabilisation nécessaires (voie Arnodin et barreau routier à l'ouest jusqu'au droit de l'accès à la tranche 1) éventuellement avec un différé des travaux de finition (en phase provisoire).

Les parties conviendront d'ores et déjà de se réunir afin de coordonner leur calendrier de réalisation

Article 6 - Comité d'information

Les parties conviendront 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 et d'un représentant de la Commune de Marseille.

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'une partie 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 de la convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Métropole 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.

Article 7 - Répartition du coût des équipements publics

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions est de 18 900 000 Euros HT et se répartit de la manière suivante :

Equipements Publics	montant € HT	% participations constructeurs	Participations constructeurs €	€/m ² de SDP Base = 70 150m ²	Participation tranche 1 Marseille Capelette 10 en € base = 21 419 m2
Opération groupe scolaire (GS)	15 800 000	15%	2 370 000	33,78	723 533,82
Opération voirie accès Nord	1 100 000	70%	770 000	10,98	235 180,62
Amélioration du traitement de la voie Ouest	200 000	100%	200 000	2,85	61 044,15
Opération connexions piétonnes	1 800 000	80%	1 440 000	20,53	439 732,07
TOTAL	18 900 000	25,3%	4 780 000	68,14	1 459 490,66

Ces coûts prévisionnels comprennent notamment :

- Le coût du foncier nécessaire à la réalisation des travaux,
- les honoraires de maîtrise d'œuvre,

- les honoraires concourant à la réalisation des travaux (géomètre, bureau de contrôle, SPS...AMO conduite d'opération),
- les travaux (y compris aléas révision de prix, etc),
- le coût des travaux de concessionnaires.

Article 8 - Montant de la participation due par le Constructeur

Compte tenu du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des usagers et habitants des constructions objet de la convention et du ratio de participation, arrêté sur la base du bénéfice respectif de ces équipements pour les usagers et habitants, tel que détaillés dans le tableau visé à l'article 7, le montant de participation du constructeur est arrêté à 68,14 euros par m² de surface de plancher.

Au regard de la surface de plancher prévisionnelle d'environ 22 000 m² qui sera créé par le Constructeur au titre de l'opération objet de la présente convention -La participation due par le Constructeur est arrêtée à 1 459 490,66 Euros (Un million quatre cent cinquante-neuf mille quatre cent quatre-vingt-dix euros et soixante-six centimes).

Article 9 - Actualisation des participations

9.1 - 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 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).

9.2 - Le montant des participations au coût des équipements publics sera également ajusté à due proportion si la surface de plancher développée, tel que résultant du permis de construire ou de tout permis modificatif, est supérieure ou inférieure à celle prévue au moment de la signature de la présente, en fonction du montant unitaire de 68,14€/m².

Ces ajustements à raison de l'actualisation du coût des équipements publics ou des surfaces de plancher seront fixés par voie d'avenant. Les sommes en résultant viendront augmenter ou diminuer le montant de la dernière échéance de participation au titre de la Convention.

Article 10 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

10.1 - Versement de la participation à la Ville de Marseille et à la SOLEAM

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

Ainsi, les participations afférentes au groupe scolaire seront directement versées auprès de la Ville de Marseille, le solde sera perçu directement par la SOLEAM.

Au titre de la présente convention, la répartition du montant total de la participation entre la Ville de Marseille et la SOLEAM est la suivante :

- Ville de Marseille = 723 615,47 euros
- SOLEAM = 735 875,19 euros

10.2 - Modalités de versement des participations en numéraire

La participation prévisionnelle définie à l'article 8 sera payée sur titres de recette (Ville de Marseille) ou sur facture (SOLEAM) émis à l'encontre du demandeur titulaire.

La participation sera exigible à compter de l'obtention par le constructeur, du permis de construire purgé de tout recours.

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 % au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier du constructeur
- 25% au dépôt de la DOC + 12 mois
- 25% au dépôt de la DOC + 18 mois,
- 25% dépôt de la DOC + 24 mois

Pour les besoins de l'application de l'article 10.1, les versements seront respectivement effectués auprès de la Ville de Marseille et de la SOLEAM, par application des quotités d'acomptes ci-dessus aux montants de participations visés à l'article 10.1 ci-dessus.

Le constructeur s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes ou de la facture correspondante.

En outre, le constructeur fournira une caution bancaire à la SOLEAM dans le mois suivant la signature de la présente convention, pour le montant total de sa participation.

10.3 - Participation en apport foncier

Aucune participation en apport foncier n'est initialement prévue.

Toutefois, si une partie de parcelle du terrain d'emprise sur lequel porte la présente opération doit être rétrocédée par le constructeur pour la réalisation des équipements publics à la Métropole Aix-Marseille Provence et ou à la Ville de Marseille, elle pourra être acquise par la Métropole en numéraire ou faire l'objet d'un apport foncier. Dans ce dernier cas sa valeur (estimation France domaine) viendra en déduction de la participation en numéraire lors du paiement du solde.

La substitution d'un apport foncier à tout ou partie de la participation en numéraire fera l'objet d'un avenant qui en tirera les conséquences sur la présente convention.

Le transfert de propriété de cette emprise foncière sera réitéré par acte authentique au profit de la collectivité concernée.

Article 11 - 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 et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif pendant un délai de dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention.

Article 12 - Mutation et transfert de permis

Avant toute cession ou transfert de propriété, et d'une manière générale en cas de transfert de permis de construire, le constructeur devra informer par écrit la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille, ainsi que la SOLEAM. Les participations et obligations mises à la charge du constructeur seront ainsi transférées à toute autre personne physique ou morale qui s'y substituerait, notamment en cas de transfert de permis de construire.

Dans le cas où le constructeur vendrait à un (des) tiers, tout ou partie des constructions, il s'engage à faire insérer dans l'acte de vente l'engagement de son(es) acquéreur(s) de reprendre à son (leur) compte, et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention auxquelles il n'aurait pas déjà été satisfait.

Le constructeur déclare en outre se porter fort pour ses successeurs du paiement des fractions de la participation et non encore payée à la date de la cession.

Article 13 - Autorisations et procédures administratives

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

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

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 14 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la notification de la présente convention aux parties.

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.

Article 15 - Résiliation à l'initiative du constructeur

La Convention pourra être résiliée, en cas d'impossibilité de donner suite à ladite convention, à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, dans les cas suivants :

1. Soit d'absence d'obtention de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du programme immobilier du constructeur, tel que défini à l'article 3
2. Soit de retrait de l'autorisation précitée, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;
3. Soit de non-obtention, par le constructeur, 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 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 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 date de notification de la présente convention.

En l'absence de l'attestation de propriété par le constructeur dans le délai de 12 mois à compter de la date de notification de la présente convention, cette dernière sera caduque.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole, la Ville de Marseille ou l'aménageur (justificatifs à l'appui) seront alors restituées au constructeur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Métropole, 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 16 - 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 17 - 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 18 - 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 19 - 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 20 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial
- Annexe 2 : Localisation des assiettes foncières des équipements publics

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

La Présidente,
Madame Martine Vassal

Pour la SCI Marseille Capelette 10

Pour la Ville de Marseille

Le Maire,
Ou son représentant

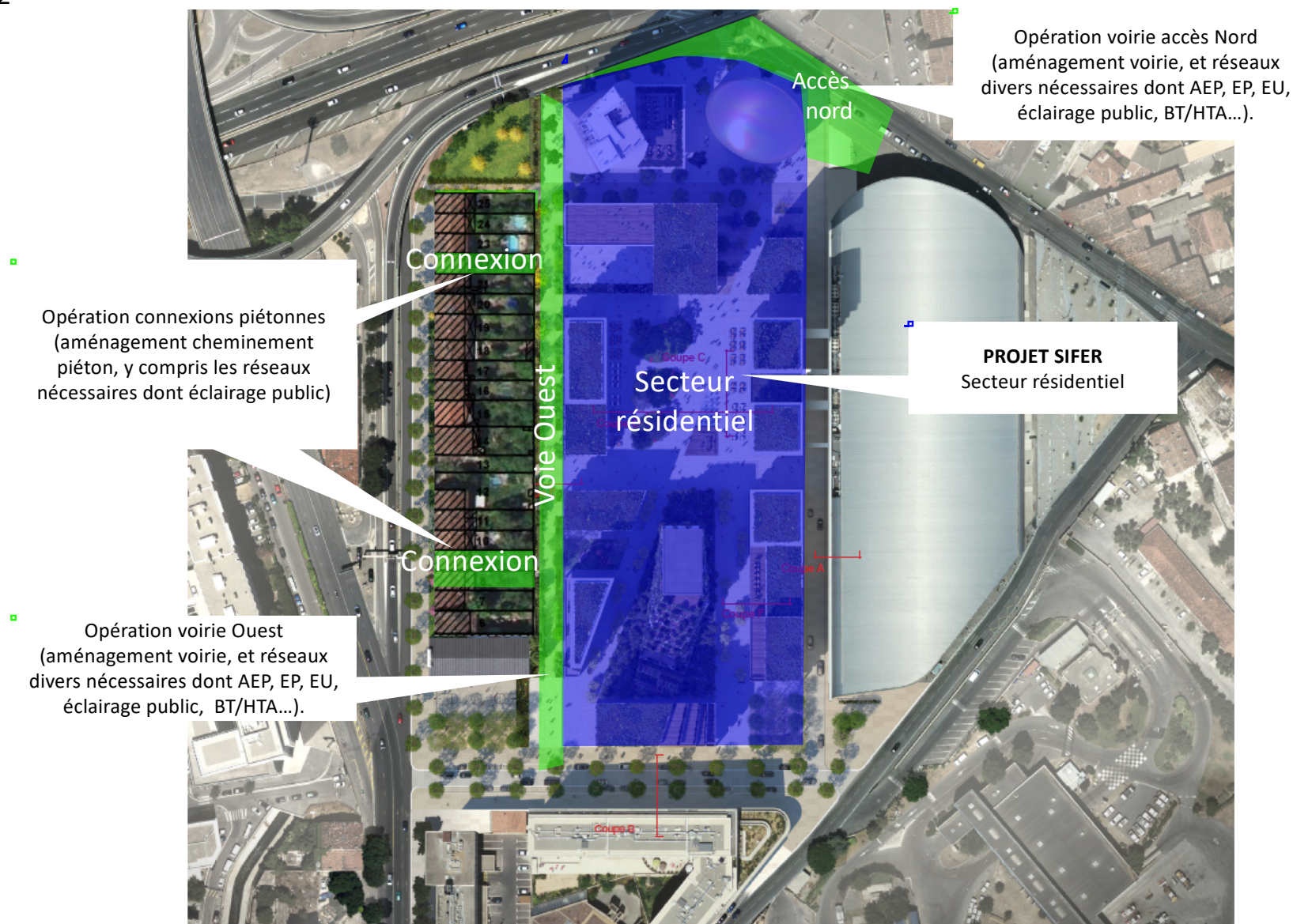
Pour la SOLEAM



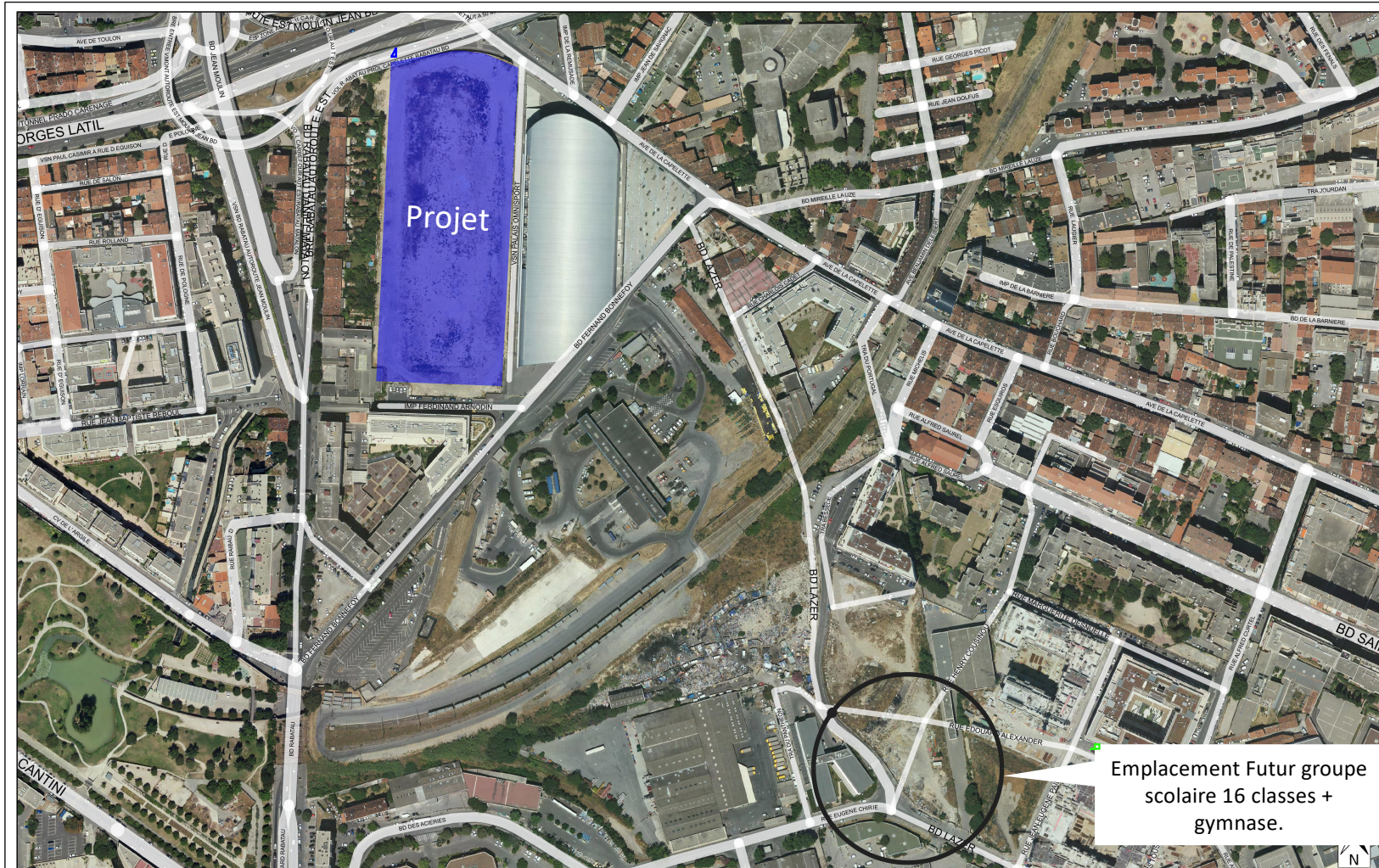
Références cadastrales:
210 855 R0076
210 855 R0081
210 855 R0082

ANNEXE 2

LOCALISATION DES ASSIETTES FONCIERES DES EQUIPEMENTS PUBLICS



PROJET – EMPLACEMENT FUTUR GROUPE SCOLAIRE



PROJET URBAIN PARTENARIAL BLEU CAPELETTE

ANNEXE 4

CONVENTION

ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE,

LA VILLE DE MARSEILLE,

ET LA SPL SOLEAM

POUR LE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION DE LA VILLE DE MARSEILLE EN VUE DE LA
REALISATION D'UN GROUPE SCOLAIRE DANS LA ZAC DE LA CAPELETTE,

(ART. L.1523-2 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET ART. L. 300-5 DU CODE DE
L'URBANISME)

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, d'une délibération du 20 juin 2019,

Ci-après dénommée « Le Concédant »

ET

La Ville de Marseille représentée par M. Jean-Claude GAUDIN agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2019,

Ci-après dénommée « la Ville »

ET

SOLEAM, Société Publique Locale au capital de 5 000 000,00€, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de Marseille et son siège administratif au 49, La Canebière - 13232 Marseille Cedex 1. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 26 juin 2014,

Ci-après dénommée « SOLEAM » ou « l'Aménageur » ou « le concessionnaire »

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération n° 96/450/EUGE du 22 juillet 1996, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a décidé de:

- confier à Marseille Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement sur la zone d'activités de La Capelette, pour une durée de six années à compter de la notification du contrat de concession
- lui déléguer son droit de préemption à l'intérieur du périmètre.

Par délibération N° 96/450/ EUGE du 22 juillet 1996 le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a confié à Marseille Aménagement, dans le cadre d'une concession d'aménagement, la réalisation de l'opération d'aménagement de La Capelette.

Le dossier de création de la ZAC de La Capelette a été approuvé lors du Conseil Municipal du 15 novembre 2004 par délibération N° 04/1028/TUGE.

Le programme des Equipements Publics de la ZAC de La Capelette a été approuvé par la Ville de Marseille en date du 02 octobre 2006 et par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en date du 09 octobre 2006.

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a approuvé la modification du PLU permettant la mise en œuvre de la ZAC par délibération N° URB 717021Cc du 29 juin 2007.

Le dossier de réalisation de la ZAC de La Capelette a été approuvé par le Conseil Municipal du 10 décembre 2007 par délibération N° 07/1238/TUGE.

L'arrêté préfectoral n° 2009-22 pris par Monsieur le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, le 29 octobre 2009 a déclaré d'utilité publique sur le territoire de la commune de Marseille et au bénéfice de MARSEILLE AMENAGEMENT, la réalisation de la ZAC de la Capelette.

Par délibération du 10 octobre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de MARSEILLE a sollicité la prorogation des effets de ladite déclaration d'utilité publique. Ledit arrêté prorogé sous le numéro 2014-62.

La société MARSEILLE AMENAGEMENT ayant été dissoute à l'issue d'une fusion absorption avec la SOLEAM, les conventions de mandat et de concession détenues par MARSEILLE AMENAGEMENT ont été transférées au bénéfice de la SOLEAM

Par délibération du Conseil de Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en date du 21 décembre 2015 suivi d'un arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2015 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, a été prononcé le transfert de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Capelette au profit de la Communauté urbaine.

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014, complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015 a créé la Métropole Aix-Marseille-Provence par fusion des intercommunalités de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, la Communauté d'Agglomération Agglo-Pole Provence, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Syndicat d'Agglomération nouvelle d'Ouest Provence et la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues.

Conformément aux dispositions de l'article L5217-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), à compter du 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille- Provence s'est substituée de plein droit à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour l'ensemble de ses contrats.

Afin de tenir compte aux abords de la ZAC de nouveaux projets de logements significatifs non prévus initialement, le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié par délibérations du conseil municipal du 1^{er} avril 2019 et du conseil métropolitain du 16 mai 2019 pour revoir le dimensionnement du groupe scolaire et la maîtrise d'ouvrage de cet équipement confiée à SOLEAM.

Conformément aux articles R311-7 du code de l'urbanisme, L.1523-2 du Code général des collectivités territoriales et 17 de la concession d'aménagement « ZAC de La Capelette », la Ville de Marseille s'engage à contribuer au financement de cet équipement relevant de sa compétence et destiné à être intégré dans son patrimoine.

Dans ce contexte, la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC de La Capelette prévoit en son article 17 que la SOLEAM peut recevoir notamment des participations d'autres collectivités territoriales que son concédant, après accord de celui-ci ; les conditions de ces participations sont définies par conventions spécifiques entre SOLEAM et lesdites collectivités.

Ainsi, concernant la réalisation du groupe scolaire de la Capelette, la Ville de Marseille souhaite participer à son financement en versant à l'opération une participation.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles R 311-7 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, la présente convention a pour objet de préciser les modalités de versement d'une participation par la Ville de Marseille à la SPL SOLEAM, au bénéfice de l'opération d'aménagement dont la réalisation lui a été confiée par une concession d'aménagement en date du 09 octobre 1996 et dont la Métropole est désormais Concédante.

Tel est l'objet de la présente convention à intervenir entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et la SPL SOLEAM dans le cadre de la réalisation d'un groupe scolaire dans la ZAC de La Capelette.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1– OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles R 311-7 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT et de l'article 17 de la concession d'aménagement relative à la réalisation de la ZAC de la Capelette, la Ville de Marseille s'engage à verser une participation à la SPL SOLEAM au profit de l'opération d'aménagement, dans les conditions précisées ci-après.

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Le montant de la participation prévisionnelle de la Ville de Marseille à l'opération d'aménagement est estimé à environ 19 000 000 € TTC (dix-neuf millions d'euros TTC).

La participation sera versée directement à la SPL SOLEAM en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte 11315 00001 08006546617 91.

La participation ainsi définie fera l'objet de cinq versements :

- 2020 : 907 020 euros
- 2021 : 7 259 150 euros
- 2022 : 6 753 319 euros
- 2023 : 4 080 511 euros
- Le solde éventuel après réception sans réserves des ouvrages ou après levée des réserves, au vu des coûts définitifs actualisés et révisés, établis sur la base du Décompte Général et Définitif des marchés de travaux, cumulé avec le montant des prestations de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques engagés pour la réalisation de cet ouvrage.

ARTICLE 3 – AFFECTATION DE LA PARTICIPATION ET REALISATION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

3.1. - La participation est destinée au financement de la réalisation d'équipements scolaires de 17 classes (7classes maternelles et 10 classes élémentaires) et d'un gymnase d'un montant prévisionnel arrondi à 19 000 000 € TTC (TVA à 20%), décomposé comme suit :

- o 15 593 880 € TTC de travaux
- o 1 995 675 € TTC d'honoraires techniques
- o 240 000 € TTC d'études
- o 753 968 € de rémunération du concessionnaire
- o 192 401 € de coût foncier.

3.2. – La Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont un intérêt commun à la réalisation de l'opération de la ZAC de La Capelette et de ses équipements. Afin de tenir compte aux abords de la ZAC de nouveaux projets de logements significatifs non prévus initialement, le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié par délibérations du conseil municipal du 1^{er} avril 2019 et du conseil métropolitain du 16 mai 2019 pour revoir le dimensionnement du groupe scolaire et la maîtrise d'ouvrage de cet équipement confiée à SOLEAM.

3.3. - Cet équipement devra être réalisé dans le respect du planning suivant :

- Démarrage de la phase n°1 d'études et de conception 1^{er} trimestre 2020
- Démarrage de la phase de travaux : 1^{er} trimestre 2021

3.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'adaptation des règles d'urbanisme, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné au caractère exécutoire de ladite adaptation.

3.5. - Dans l'hypothèse où la réalisation suppose l'obtention d'autorisations administratives, le respect des délais ci-dessus définis est subordonné à l'obtention de ces autorisations.

3.6. - Dans l'hypothèse où la réalisation de ces équipements publics nécessite le versement de participations par d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, le respect du planning prévu à l'alinéa ci-dessus est subordonné au versement effectif de ces participations.

3.7. - La SPL SOLEAM s'engage à tenir la Ville de Marseille informée d'éventuels retards dans l'adaptation des règles d'urbanisme, dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou dans le versement de ces participations de nature à compromettre le respect de ce planning et, d'une façon générale, de tout retard dans l'utilisation des sommes versées conformément à leur destination.

ARTICLE 4 - MODALITES DE REMISE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

4.1. - Les équipements publics seront remis à la Ville de Marseille en présence de la Métropole conformément aux dispositions de l'article 16 du cahier des charges de la concession d'aménagement.

4.2. - A la remise de l'ouvrage à la Ville de Marseille, la SOLEAM établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Ville :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c. Participation due par la collectivité selon les dispositions prévues à l'article 16.6 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 5 - MODALITES DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION

5.1. - La SOLEAM devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées dans le rapport annuel à la collectivité publique cocontractante (CRACL), dans les conditions prévues à l'article 18 de la concession d'aménagement.

5.2. - La SOLEAM devra également rendre compte de leur utilisation à la Ville de Marseille ayant accordé la participation.

A cet effet, la SOLEAM adressera au plus tard le 31 mai de chaque année, et cela jusqu'à totale utilisation de la participation, un rapport précisant :

- le montant de la participation effectivement perçue,
- la part de la participation effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,
- l'état d'avancement des actions d'aménagement pour le financement desquelles la participation a été versée ainsi qu'une évaluation de leur portée.

La Ville de Marseille a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 6 – SANCTIONS

6.1. - Dans l'hypothèse où la participation ne serait pas utilisée conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, la Ville de Marseille pourra exiger de la SOLEAM le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement sera opéré au prorata du degré de réalisation des équipements non réalisés.

6.2. - En cas de retard dans le versement de tout ou partie de la participation, ou dans l'hypothèse où la Ville de Marseille ne verserait pas la participation, les délais prévus à l'article 3 ci-dessus s'en trouveraient augmentés d'autant.

6.3. – La SOLEAM ne pourra être tenue responsable des retards dans la réalisation des actions d'aménagement relevant soit d'une cause de force majeure, notamment en cas de modification des règles d'urbanisme rendant impossible, compromettant ou rendant plus onéreuse leur réalisation, soit du retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Il en va de même en cas de retrait des autorisations administratives, de suspension de ces autorisations ou d'annulation.

En cas de recours gracieux ou contentieux exercé contre les autorisations, les parties à la présente convention s'engagent à définir par avenant les modalités de réalisation de la présente convention.

6.4. - Dans l'hypothèse où la réalisation des équipements publics est subordonnée à l'octroi de participations d'autres collectivités et/ou personnes publiques ou privées, l'Aménageur ne pourra pas être tenu responsable du retard dans la réalisation des actions d'aménagement résultant du retard dans le versement de ces participations.

ARTICLE 7

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix - Marseille Provence la notifieront à la SOLEAM en lui faisant connaître la date à laquelle leurs délibérations respectives approuvant le projet de convention et autorisant le Maire de la Ville de Marseille ainsi que la Présidente de la Métropole Aix - Marseille Provence à la signer auront été reçues par le Préfet de Département les rendant ainsi exécutoires. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SOLEAM de la dernière notification.

Fait en 4 exemplaires à Marseille le

Pour la Ville : Le Maire Laure Agnès CARADEC	Pour la Métropole : Le Vice-Président délégué à la stratégie et l'Aménagement du territoire, du SCOT et des schémas d'urbanisme Henri PONS	Pour le concessionnaire : le Directeur Général Jean-Yves MIAUX
--	--	--

Annexe 1 : RIB SOLEAM