



## Convention de Projet Urbain Partenarial

### Quartier Ferrini

### Commune d'Aix-en-Provence

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue,

#### Entre :

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, en vertu de la délibération n°FAG 001-425618/CM en date du 20 septembre 2018, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

ci-après « La Métropole » ;

La **Commune d'Aix-en-Provence**, représentée par Madame le Maire, **Maryse JOISSAINS MASINI**, en vertu de la délibération n° en date du , domiciliée en cette qualité à l'hôtel de ville d'Aix-en-Provence, place de l'Hôtel de Ville 13100 AIX-EN-PROVENCE

ci-après la « Commune » ou la « Ville »;

Et,

La Société dénommée **QUARTUS RESIDENTIEL**, SAS au capital de 400 000.80€ représentée par M. LEON Jean Noël, Directeur Général et Délégué Provence, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 1-3-5 Rue Paul Cézanne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 380 497 701, prise en son établissement de MARSEILLE sis 113 rue de la république 13002 MARSEILLE

Et,

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER ARC MEDITERRANEEN**, représentée par M. FERRONI Olivier, Directeur Agence Provence Nord et Alpes, dont le siège social est 3 Boulevard Gallieni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, Immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 562 091 546 ; Adresse agence : Immeuble Grand Large 7 boulevard de Dunkerque - BP30701 - 13216 MARSEILLE Cedex 02

ci-après « les opérateurs » ;

### **Préalablement, il est rappelé :**

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les personnes publiques compétentes est rendue nécessaire par l'opération de construction projetée, sur le secteur dénommé « **quartier Ferrini** ».

Cette opération s'inscrit dans les objectifs du document d'urbanisme, elle est située en partie en zone UM du PLU, visant à optimiser le tissu urbain et renforcer le bâti existant en le complétant, et en partie en zone UD, ayant pour objectif de permettre une évolution mesurée du tissu urbain pavillonnaire.

La zone est scindée en deux secteurs par l'avenue Fortuné Ferrini : un secteur Nord d'environ 0,46 hectare et un secteur Sud d'environ 1,3 hectare.

Les opérateurs ont élaboré sur le tènement foncier du secteur Sud un programme d'environ 86 logements défini à l'article 2. Le secteur Nord fait l'objet d'un autre programme immobilier, porté par un autre acteur, et faisant l'objet d'une convention distincte.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toutefois, considérant que les équipements publics à réaliser sont uniquement des équipements publics communaux, financés par la ville, ladite convention prévoira que les participations liées à la réalisation desdits équipements soient versées à la Commune.

A ce titre, la Métropole a approuvé le périmètre du PUP Quartier Ferrini et acté le principe d'exonération de la taxe d'aménagement par délibération du Conseil de Métropole le 19 décembre 2019.

Ceci exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

### **Article 1 - Périmètre**

---

Le périmètre approuvé du PUP Quartier Ferrini, annexé à la présente convention, recouvre les parcelles HX0121 (en partie), HX0122, EY0041, EY0042, EY0131 (en partie), EY0146, EY0153, EY0154, EY0175, EY0176 (en partie), EY0270 (en partie) et EY0272 (en partie) pour une surface totale d'environ 1,76 ha.

### **Article 2 - Programme de construction**

---

Le périmètre d'application de la présente convention porte sur le tènement foncier Sud, composé des parcelles EY0041, EY0042, EY0131 (en partie), EY0146, EY0153, EY0154, EY0175, EY0176 (en partie), EY0270 (en partie) et EY0272 (en partie) soit 1,3 hectares environ. Il demeure annexé à la présente.

Certaines des parcelles précitées sont en partie classées N au PLU d'Aix-en-Provence, ces parties étant exclues du périmètre du PUP. Toutefois, les opérateurs y réaliseront des aménagements dans le cadre du projet global, portant ainsi le périmètre total de ce dernier à 1,96 hectare environ.

Les opérateurs ont élaboré sur ce périmètre, dans le cadre d'un permis d'aménager, un programme d'environ 90 logements, dont 36 logements sociaux.

Il s'agit d'un projet immobilier de logements en petits collectifs R+3 et en maisons individuelles, qui s'installe sur un terrain d'environ 1,3 hectares. Il regroupera à terme 77 logements collectifs, 9 maisons individuelles ainsi que 4 lots à bâtir pour une surface de plancher de 6 300 m<sup>2</sup>, en ce compris 2 367m<sup>2</sup> de logements LLS. Le projet comporte en outre la réalisation d'environ 130 places de stationnement, dont environ 35 en surface.

Le programme global des constructions est joint en annexe.

### **Article 3 - Le programme des équipements publics**

---

Le programme des équipements publics porte sur le réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini :

- Création d'une circulation mode doux d'environ 3 mètres d'emprise de part et d'autre
- Requalification de la bande de roulement
- Aménagements d'accompagnement : mobilier urbain, éclairage public, espaces verts...

Le programme est scindé en 2 phases :

- Phase 1 : aménagements du côté Sud de l'avenue Fortuné Ferrini
- Phase 2 : aménagements du côté Nord de l'avenue Fortuné Ferrini et reprise de la bande de roulement

Les objectifs de ce programme sont de permettre la sécurisation des déplacements doux (piétons, cycles) et de canaliser les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ceci afin de faire bénéficier aux futurs habitants des opérations projetées de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à **2 500 000 €HT**.

La Commune s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont précisés dans le programme des équipements publics ci-joint en annexe.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

### **Article 4 - Exonération de la Taxe d'aménagement**

---

La durée d'exonération de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la Métropole
- et au siège de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence.

### **Article 5 - Montant de la participation due par les opérateurs**

---

Le plan de financement, rattaché au permis d'aménager et annexé à la convention, précise le plan de financement du programme des équipements publics.

Les participations seront versées uniquement par les opérateurs du projet d'ensemble et seront de nature exclusivement financière.

La part du coût des équipements publics mis à la charge des opérateurs est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions, du programme des équipements publics et de la typologie des logements, le montant de la participation s'élève à **980 000 €**. Ce montant est non révisable et non actualisable.

## **Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics**

---

Il est précisé au préalable que la Commune est responsable de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de sa maîtrise d'ouvrage.

La Commune s'engage à livrer la première phase des travaux au plus tard durant le premier semestre 2020.

La Commune s'engage à livrer les travaux de la deuxième phase au plus tard en fin d'année 2022.

Les parties s'obligent dès notification de la présente convention à organiser un comité technique, réunissant leurs représentants respectifs afin de pouvoir organiser :

- Le démarrage des travaux
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Commune lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le comité technique et la présente convention.

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

- D'une part, pour ce qui concerne les opérateurs, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la Commune, pour la réalisation des équipements publics.

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

## **Article 7 - Modalités de paiement de la participation**

---

### **7-1 Paiements en numéraire**

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier compétent, à savoir le Trésorier d'Aix-en-Provence.

### **7-2 Echancier de la perception des participations**

Conformément au plan de financement, le montant de la participation sera réglé en plusieurs versements selon les modalités suivantes :

- le premier versement équivalent à 50% du montant de la participation, soit 490 000€ à la notification de la levée d'option des accords fonciers.

- le solde : 50% du montant de la participation, soit 490 000€, 12 mois après le démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier).

## **Article 8 - Conditions suspensives**

---

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la délibération de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention ;
- Purge de tout recours sur la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par les opérateurs (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours ;
- Maîtrise avérée par les opérateurs du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'aménageur)

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les parties.

## **Article 9 - Restitution de la participation financière**

---

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées aux opérateurs, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la Collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

## **Article 10 – Résiliation à l'initiative du lotisseur**

---

La convention pourra être résiliée à l'initiative des opérateurs dans l'un des cas suivants :

- absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- retrait de l'autorisation d'urbanisme ou recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;
- défaut d'intervention de l'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par les opérateurs pour quelque motif que ce soit.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par les opérateurs. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Commune et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de factures justificatives) seront alors restituées aux opérateurs dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par les opérateurs à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

## **Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations**

---

En cas de transfert des autorisations d'urbanisme relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini à l'article 2, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

Les opérateurs s'engagent à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son/leurs acquéreur(s) ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Les opérateurs seront tenus solidairement avec leurs successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis d'aménager.

## **Article 12 – Clause de substitution**

---

Les opérateurs se réservent la possibilité de se substituer toute personne morale dans leurs droits et obligations prévus aux termes des présentes, ce que les parties acceptent expressément.

Cette substitution fera l'objet d'une information des parties par courrier recommandé avec accusé de réception.

## **Article 13 - Avenant**

---

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Tout avenant sera soumis aux règles de publicité et de formalités nécessaires.

## **Article 14 - Caractère exécutoire de la convention**

---

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole-Aix-Marseille Provence et au siège de la mairie d'Aix-en-Provence.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole et de la Mairie d'Aix-en-Provence.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par les opérateurs au Maître d'ouvrage et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

## **Article 15 - Litige**

---

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

## **Article 16 - Notifications**

---

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Adressée au siège social ou au domicile de la partie concernée, tel qu'il figure en tête de la convention.

La Métropole et la Commune s'obligent à se transmettre les notifications reçues par les opérateurs dès réception.

## **Article 17 - Documents annexes**

---

Est annexé à la présente convention le dossier du PUP Quartier Ferrini dont notamment :

- périmètre d'application du PUP Pont de l'Arc/Ferrini
- programme global des constructions
- programme des équipements publics
- plan de financement

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux.

**Pour la Métropole,**  
Madame Martine VASSAL  
La Présidente de la Métropole

**Pour la Commune,**  
Madame Maryse JOISSAINS MASINI  
Le Maire d'Aix-en-Provence

### **Pour les opérateurs**

Pour Quartus Résidentiel,

Pour Bouygues Immobilier Arc  
Méditerranéen,