

**ZAC DE CHATEAU GOMBERT
13013 MARSEILLE**

CONVENTION DE PARTICIPATION

BNP PARIBAS

(Construction d'un programme de logements - 21/25 rue Etienne Miège)

PC 013055 20 00218P0

ENTRE :

LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, habilitée à cet effet par procès-verbal du Conseil de Métropole HN 001-8065/20 CM, en date du 09 juillet 2020

Ci-après désignée par « La Métropole »

D'une part,

Et :

La Société dénommée **SNC RUE SCHEINER**, société en nom collectif au capital de 1 000 € dont le siège est à MARSEILLE (13235 Cedex 02), 44 boulevard de Dunkerque CS 11 527, identifiée au SIRET sous le numéro 881 388 961 000 16.

Représentée légalement par, Monsieur Marc BIBOLE, Directeur de l'Agence de Marseille.

Ci-après désignés "le Constructeur",

D'autre part,

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu de la Concession d'Aménagement signée le 28 avril 1986, 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 son siège administratif au 49, La Canebière - CS80024 - 13232 Marseille Cedex 1.

Inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, sous le n° SIREN 524 460 888, représentée par Monsieur Jean-Yves MIAUX, Directeur Général 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 ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

- La ZAC de Château Gombert, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille, a été créée par délibération du Conseil Municipal N°86/243/UCV, en date du 28 Avril 1986
- Le dossier de réalisation de la ZAC de Château Gombert a été approuvé par délibération du Conseil Municipal N°88/113 UCV en date du 28 Mars 1988 qui comprenait le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC et le programme des Equipements Publics.
- Le Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille a décidé par délibération du Comité Syndical en date du 4 Juillet 1988 de confier à la société Marseille Aménagement, l'aménagement de la zone à travers une Convention de Concession devenue depuis Convention Publique d'Aménagement. La Ville de Marseille, directement en charge de cette opération, a reconduit Marseille Aménagement dans ses missions. Suite à la fusion absorption de la Société Marseille Aménagement avec la SOLEAM le 28 novembre 2013, SOLEAM est devenue l'aménageur de la ZAC de Château Gombert.
- Par Arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château Gombert a été transférée de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015.
- A compter du 1er janvier 2016, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château Gombert relève de la compétence de Aix Marseille Métropole.
- La Ville a également décidé au moment du dossier de création d'exclure du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) les constructions édifiées dans la ZAC, ce qui a pour effet de soumettre celles-ci au régime des participations en ZAC.
- L'Aménageur de la ZAC, la SOLEAM a souhaité laisser aux propriétaires en place dans la ZAC, qui n'auraient dès lors pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière à condition qu'elle corresponde au programme de la ZAC, ceci dans le respect des documents organiques de la zone, notamment le document d'urbanisme applicable et le Programme des Equipements Publics.
- Il a donc été décidé de demander aux constructeurs concernés, exonérés de taxe d'aménagement ainsi qu'il est dit ci-dessus, de participer au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge le coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.
- En 2012, la taxe d'aménagement (TA) s'est substituée à la Taxe locale d'équipement (TLE). Elle a été instaurée par Marseille Provence Métropole par délibération du 21 octobre 2011, et par le Conseil Général des Bouches du Rhône (CG 13) par délibération du 24 juin 2011. En ZAC, le constructeur est exonéré de la part intercommunale de la TA mais il reste assujéti à la part départementale.
- Le constructeur est propriétaire d'une promesse de vente en vue de l'acquisition d'un terrain situé au 21/25 rue Etienne Miege,(13013) cadastré Commune de Marseille, **Quartier de Château Gombert (879), parcelle n°32**. Ce terrain est situé dans la ZAC de Château Gombert et compris en outre en secteur **UC2** du **PLUi Marseille Provence** en vigueur.
- Le constructeur a déposé le **23/03/2020** un **permis de construire n° PC 013055 20 00218PO** relatif à la construction d'une SDP totale de **4574 m²** à destination de logements en accession libre.

La présente convention porte sur le versement de la participation financière des Constructeurs au coût des équipements publics de la ZAC, en application de l'article L311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme résultant de la loi « SRU » du 13 décembre 2000 et de son Décret d'application n°2001.61 du 27/03/2001.

Cette convention doit être passée entre la Métropole et les Constructeurs conformément à l'article L 311-4 susvisé.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION :

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles les Constructeurs participent au coût des équipements publics inscrits au programme des équipements publics de la ZAC de Château Gombert et mis à la charge des constructeurs, tel que celui-ci a été approuvé dans le cadre du dossier de réalisation de l'opération d'aménagement réalisée par la SOLEAM, concessionnaire de la ZAC.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE :

La présente convention concerne le terrain situé sur le territoire de la Commune de Marseille ainsi désigné :

A MARSEILLE (13013) – 21/25 rue Etienne Miege, ZAC de Château-Gombert

Un terrain d'une surface de 5000 m² situé

- Secteur H, Préfixe 879, n°32.

ARTICLE 3 : PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Le programme de construction des Constructeurs, tel que figurant dans le permis de construire déposé sous le n° **PC 013055 20 00218P0** pour un programme total de **4574m² de SDP**.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES :

- 4.1.** Le Constructeur accepte toutes les conséquences juridiques, administratives et financières résultant de l'inclusion du terrain susvisé à l'article 2 dans la ZAC de Château Gombert. De ce fait, les Constructeurs acceptent de soumettre les constructions qu'ils réaliseront à l'ensemble des droits et obligations résultant des documents organiques de la ZAC dont ils reconnaissent avoir pris connaissance pour avoir été remis par SOLEAM, aménageur de la ZAC, notamment le document d'urbanisme applicable et son règlement, ainsi qu'aux servitudes afférentes.
- 4.2.** Le Constructeur déclare se soumettre également, pour celles qui leur sont applicables aux clauses et conditions figurant à la convention d'association des propriétaires fonciers : **sans objet**
- 4.3.** Le Constructeur devra obtenir l'accord préalable de SOLEAM sur ses propres projets concernant notamment ses réseaux, voirie intérieure, ses espaces libres et ses objectifs environnementaux afin que celui-ci puisse notamment s'assurer du respect des dispositions prévues au document d'urbanisme applicable.
- 4.4.** Le Constructeur déclare d'ores et déjà avoir parfaite connaissance des documents visés ci-dessus pour en avoir eu copie avant les présentes.
- 4.5.** Le Constructeur s'engage à intégrer dans son programme immobilier un local destiné à accueillir un transformateur électrique et à réaliser les travaux de construction de ce local. L'aménageur s'engage à prendre en charge, par le biais d'une convention à passer avec ENEDIS l'ensemble des frais d'appareillage, d'équipement et de raccordement du transformateur.
- 4.6** Le Constructeur s'engage dans le cadre de la réalisation des travaux de construction de supprimer le rejet des eaux usées concernant le cours d'eau de la GRAVE et de réaliser un bornage contradictoire préalable à la réimplantation de la clôture.
- 4.7** Il est ici précisé que la parcelle sur la quelle porte le PC est impactée par un Emplacement réservé le long du ruisseau de la grave (pour sa requalification et son entretien). Le pétitionnaire s'est engagé à céder à l'aménageur le foncier impacté par cette réservation après achèvement de sa construction. De façon à formaliser les conditions et modalités de cession de cette emprise, les parties ont convenu de régulariser un compromis de vente dans le mois suivant la signature des présentes. Le prix de la cession de l'Emplacement Reservé sera fixé par rapport au prix annoncé par la Direction Régionale des Finances Publiques, Division France Domaine.

ARTICLE 5 : DETERMINATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONSTRUCTEUR AU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

- 5.1** Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC de Château Gombert, joint au dossier de réalisation actualisé dans le cadre du bilan de concession de la ZAC arrêté au 31 décembre 2018 fait apparaître un montant total de **55 194 517 euros** imputable au titre des études et dépenses générales d'aménagement, voirie et réseaux, à engager par SOLEAM, aménageur pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions qui seront édifiées dans la ZAC.

Le montant de la participation exigée des constructeurs en ZAC est de :

- 105€ /m² de locaux à usage de logements libres

Aussi, en considération du programme de construction visé à l'article 3 ci-dessus, la participation est prévisionnellement fixée ainsi :

$$105\text{€}/\text{m}^2 \times 4574\text{m}^2 \text{ pour le programme de logements libres} \\ = 480\,270\text{€}$$

**soit un montant total de la participation de 480 270 €
(Quatre cent quatre-vingt mille deux cent soixante-dix euros)**

- 5.2.** Le montant définitif de la participation sera calculé sur la base de la SDP effectivement autorisée, dans le cas d'une modification mineure du programme prévisionnel, par le ou les permis de construire obtenus par le Constructeur.
- 5.4.** Pour le cas où les Constructeurs obtiendraient un ou plusieurs permis de construire, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'une surface de plancher différente de celle déjà autorisée par le ou les précédents permis, un avenant à la présente convention serait nécessaire.

ARTICLE 6 : PAIEMENT DE LA PARTICIPATION :

- 6.1.** Compte tenu des modalités de financement des équipements publics prévus par le programme des équipements publics de la ZAC, conformément aux dispositions de la convention n° 08 554 en date du 16 mai 2008 (article 3) passée entre la Ville de Marseille et l'aménageur, les CONSTRUCTEURS verseront le montant de la participation prévue par la présente convention directement à la SOLEAM, selon les modalités ci-après définies.
- 6.2.** Règlement :
100 % de la participation « dans les 10 jours suivants » la date d'ouverture du chantier et au plus tard dans les 8 mois suivant la date de délivrance et purge du Permis de Construire, soit la somme de 480 270,00€. En outre, dans le cas où le permis de construire serait transféré dans les conditions de l'article 8, la participation sera à régler en intégralité dès délivrance de l'arrêté de transfert du permis ; quand bien même la vente du terrain ne serait pas réitérée.
- 6.3.** La participation est révisable en fonction de l'indice TP 01, soit indice de base : TP01 décembre 2019 = 110,4 et l'indice de comparaison étant le dernier publié à la date du paiement effectif. Le montant définitif de la participation sera donc ainsi défini :
- P = (part de participation prévisionnelle versée x TP01 connu à la date du paiement effectif)/TP 01 valeur de base
- Soit : € x TP01 connu à la date du paiement effectif =€
110,4
- 6.4.** Passées leur date d'échéance, les sommes dues porteront intérêt au taux légal majoré de 4 points sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que le paiement de ces intérêts dégage les Constructeurs de leurs obligations de payer à la date prévue.

ARTICLE 7 : GARANTIE DU PAIEMENT DE LA PARTICIPATION AU TITRE DE LA PRESENTE CONVENTION

Pour garantir le paiement des sommes dues au titre de la présente convention de participation, le Constructeur s'oblige à fournir, à sa signature, une caution bancaire d'une validité de 2 ans, garantissant, en renonçant aux privilèges de discussion et de division ainsi qu'au bénéfice des articles 2032 et 2039 du code civil, le paiement de la participation financière au coût des équipements publics de la ZAC tel que fixé à l'article 6 ci-dessus. En outre, si la caution bancaire venait à expirer avant la purge du permis et/ou la réitération de la vente du terrain, le constructeur s'engage à produire une nouvelle caution bancaire d'une validité de 2 ans. La caution sera remise par le constructeur dans les 45 jours suivants la signature de la convention de participation.

BNP PARIBAS s'engage à faire procéder à l'affichage du PC sur le BIEN, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours gracieux et contentieux, et, ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

En l'absence de recours ou de retrait du PC, le pétitionnaire en informera la SOLEAM qui établira une facture

ARTICLE 8 : MUTATION/TRANSFERT :

Avant toute cession ou transfert de propriété, et d'une manière générale en cas de transfert de permis de construire, les Constructeurs devront informer par écrit la Métropole et SOLEAM.

Dans le cas où le Constructeur vendrait à un tiers, après information de la Métropole et SOLEAM tout ou partie de l'unité foncière désignée à l'article 2 et les constructions éventuelles s'y trouvant, ils s'engagent à faire insérer dans l'acte de vente l'engagement de son acquéreur de reprendre à son 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 visée à l'article 6 ci-dessus et non encore payée à la date de la cession.

Les dispositions du présent article ne seront pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 9 : CADUCITE DE LA CONVENTION :

En cas de péremption du permis de construire par application de l'article R 424.17 à R424-20 du Code de l'Urbanisme, et abandon de l'opération, la présente convention sera considérée comme caduque.

ARTICLE 10 : LITIGES :

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 11 : FRAIS :

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention seront à la charge du Constructeur qui s'y oblige.

ANNEXE : *Extrait du dernier CRAC*

Fait à MARSEILLE,
le
En trois exemplaires

Pour la METROPOLE,
La Présidente.....

Pour le CONSTRUCTEUR,
SNC RUE SCHEINER

Pour l'Aménageur, SOLEAM
Le Directeur Général,

I.

II. ANNEXE : EXTRAIT DU BILAN DU DERNIER CRAC APPROUVÉ

Le Compte Rendu annuel à la Collectivité établi au 31/12/2018 et approuvé par la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 20 juin 2019 fixe le montant des participations à percevoir sur les différents terrains privés inclus dans le périmètre de la ZAC de la manière suivante :

CRECHES	70 €/m² SDP
COMMERCES / SERVICES	125 €/m² SDP
HÔTELS	105 €/m² SDP
PROMOTION IMMOBILIERE / BUREAUX	85 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	70 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	60 €/m² SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	105 €/m² SDP
LOGEMENTS SOCIAL	25 €/m² SDP
LOGEMENTS COÛT MAITRISE	90 €/m² SDP
LOGEMENTS LIBRES	105 €/m² SDP

III.