

**ZAC DE CHATEAU GOMBERT
13013 MARSEILLE**

**CONVENTION DE PARTICIPATION
SCI MEDITERRANEE C/O PROMOGIM
(Construction d'un programme de logements - 7, 9, 11, 13 Rue Etienne Miège)
PC 013055 20 00935P0**

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 **SCI MEDITERRANEE C/O PROMOGIM**, société civile immobilière au capital de 15 397 € dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), Adresse 22 rue de Bellevue, identifiée au SIRET sous le numéro 442 964 391 000 19. Représentée légalement par Monsieur Alexandre MILOYAN, Directeur d'Agence, demeurant professionnellement à Parc La roseraie – Bât B1 / 20 Traverse de la Buzine / 13011 Marseille

Ci-après désigné « le Maître d'Ouvrage »,

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 et son siège administratif sont situés 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 01 octobre 2018.

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 Équipements 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 Équipements 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 Maître d'Ouvrage est titulaire d'une promesse de vente en vue de l'acquisition d'un terrain situé au 7,9,11,13 rue Etienne Miegé,(13013) cadastré Commune de Marseille, **Quartier de Château Gombert (section 879), parcelles n°14, 24, 28, 67, 162 et 163 et sera prochainement titulaire d'une promesse unilatérale de vente concernant la parcelle n°159.** Ce terrain est situé dans la ZAC de Château Gombert et compris en outre en secteur **UC2** du **PLUi Marseille Provence** en vigueur.

- Le Maître d’Ouvrage a déposé le **22/12/2020** un **permis de construire n° PC 01305520 00935P0** relatif à la construction d’un ensemble immobilier d’une SDP totale de **3 360 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 le Maître d’Ouvrage 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) – 7,9,11,13 Rue Etienne Miegé, ZAC de Château-Gombert

Un terrain d’une surface de 3 118 m² situé

- Secteur H, Préfixe 879, n°14, 24, 28, 67,159, 162 et 163.

ARTICLE 3 : PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Le programme de construction du Maître d’Ouvrage tel que figurant dans le permis de construire déposé sous le n° **PC 01305520 00935P0** pour un programme total de **3 360m² de SDP en logements destinés à de la libre accession à la propriété.**

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES :

- 4.1.** Le Maitre d'Ouvrage 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 Maitre d'Ouvrage 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 Maitre d'Ouvrage 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 Maitre d'Ouvrage déclare d'ores et déjà avoir parfaite connaissance des documents visés ci-dessus pour en avoir eu copie avant les présentes.

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 2019 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 :

$$105\text{€}/\text{m}^2 \times 3\,360\text{ m}^2 \text{ pour le programme de logements libres} \\ = 352\,800,00\text{ €}$$

**Soit un montant total de la participation de 352 800,00 €
(Trois cent cinquante-deux mille huit cent 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.
- 5.3.** 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 30 jours suivants » la réitération des ventes des terrains visés à l'article 2 des présentes et après délivrance et purge du Permis de Construire, et sous réserve de la présentation d'un titre de recettes soit la somme de 352 800,00 €. 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 des 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 2020 = 109,8 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 :
- $$P = (\text{part de participation prévisionnelle versée} \times \text{TP01 connu à la date du paiement effectif}) / \text{TP 01 valeur de base}$$

Soit : 352 800,00 € x TP01 connu à la date du paiement effectif / 109,8 =€
- 6.4.** Passées leur date d'échéance, les sommes dues porteront intérêt au taux légal après mise en demeure non suivie d'effet sous 30 jours 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 avant le passage de la convention de participation au conseil métropolitain.

La SCI MEDITERRANEE C/O PROMOGIM 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.

Le pétitionnaire s'engage à informer la SOLEAM qu'il a réitéré ses engagements fonciers dans les 10 jours suivant la signature de l'acte authentique du terrain de façon à ce que l'aménageur établisse 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, le Maitre d'Ouvrage devra informer par écrit la Métropole et SOLEAM.

Dans le cas où le Maitre d'Ouvrage 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 Maitre d'Ouvrage 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. Elle sera également considérée comme caduque en cas de non obtention du Permis de Construire en cas de non acquisition des fonciers.

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, et par délégation.....

Pour le CONSTRUCTEUR,
PROMOGIM

Pour l'Aménageur, SOLEAM
Le Directeur Général,
M. Jean Yves MIAUX

ANNEXE : EXTRAIT DU BILAN DU DERNIER CRAC APPROUVÉ

Le Compte Rendu annuel à la Collectivité établi au 31/12/2019 et approuvé par la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 15 octobre 2020 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