

**ZAC DES HAUTS DE SAINTE MARTHE  
13014 MARSEILLE**

**Convention de Participation Constructeur  
GRUPE EDOUARD DENIS  
**(ILOT PAQUERETTES)  
PC 013055 21 01072P0****

**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 EDMP-PACA, Société par actions simplifiée au capital de 300.000 Euros, dont le siège est à Abbeville (80100), 2, Rue Leday Le Nouvel Hermitage, identifiée au SIREN sous le n° 879726933 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Amiens,

Ci-après désignés "le Constructeur"

**D'autre part,**

**Et :**

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu de la Concession d'Aménagement en date du 13 octobre 2006, **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 la 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 1er octobre 2019, renouvelé le 4 novembre 2020.

Ci-après dénommée « la SOLEAM » ou « l'Aménageur ».

## **Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

- La ZAC des Hauts de Sainte Marthe, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille, a été créée par délibération du Conseil Municipal N°04/1150/TUGE, en date du 13 Décembre 2004.
- Le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe a été approuvé par délibération du Conseil Municipal N°06/1064/TUGE en date du 13 Novembre 2006 qui comprenait le programme Global des Constructions de la ZAC et le programme des Equipements Publics.
- La Ville de Marseille a décidé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2006 de confier à la société Marseille Aménagement, l'aménagement de la zone à travers une Concession d'Aménagement. La société MARSEILLE AMÉNAGEMENT a été dissoute sans liquidation à l'issue d'une fusion – absorption avec la SOLEAM, société publique locale, à compter du 28 novembre 2013, et la concession d'aménagement a été transférée à la SOLEAM en vertu de la délibération du conseil municipal n° 13/10771/FAEM du 7 octobre 2013.
- La Ville a également décidé à l'occasion de l'approbation du dossier de création d'exclure du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement les constructions édifiées dans la ZAC, ce qui a pour effet de soumettre celles-ci au régime des participations en ZAC.
- **Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé le transfert de l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole et suite à porter à connaissance du Préfet en date du 27 novembre 2015, le Conseil Communautaire a délibéré dans les mêmes termes en date du 21/12/2015 n° FCT 030-1585/15/CC**
- **L'opération est transférée à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015. La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole se substituera à la Ville de Marseille dans les charges et obligations des conventions passées avec les aménageurs**
- **A compter de sa création, le 01/01/2016, la Métropole d'Aix Marseille Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine MPM et se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28/12/2015.**
- L'Aménageur de la ZAC, la SOLEAM, a souhaité laisser aux propriétaires qui n'auraient 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 la part communale et intercommunale de la 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 et à celles des articles 1585 C et 317 Quater annexe II du CGI, 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.

- Le Constructeur est titulaire d'une promesse de vente conclue avec les propriétaires TAIHALDE portant sur l'acquisition du terrain sis 44, Avenue des Pâquerettes cadastré Commune de Marseille, **Quartier Sainte-Marthe, 889 Section L, n° 448**, sur lequel il souhaite construire un ensemble immobilier de logements collectifs libres. Ce terrain est situé dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe et compris en outre au secteur **UC2** et répondant au règlement au règlement de la pièces graphiques Centre 22 du document d'urbanisme applicable.
- La présente convention porte sur le versement de la participation financière du Constructeur 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° 2001.261 du 27 Mars 2001.
- Cette convention doit être passée entre la Métropole et le Constructeur 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 le Constructeur participe au coût des équipements publics inscrits au programme des équipements publics de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe 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 :

Cadastré, **Quartier Saint Mitre, 889 Section L, N°448**  
Superficie totale : **2000 m<sup>2</sup>**  
Sis 44, Avenue des Pâquerettes - **13013 Marseille.**

## **ARTICLE 3 : PROGRAMME DE CONSTRUCTION :**

Le pétitionnaire souhaite réaliser ou faire réaliser sur ce terrain sur lequel il est titré Avenue des Pâquerettes 13013 Marseille, cadastré Quartier Saint Mitre, **889 Section L, n° 448**, un bâtiment de logements collectif, correspondant à **environ 1747 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

## **ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR :**

**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 des Hauts de Sainte Marthe. De ce fait, le Constructeur accepte de soumettre les constructions qu'il réalisera à l'ensemble des droits et obligations résultant des documents organiques de la ZAC dont il reconnaît avoir pris connaissance pour avoir été remis par la 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 lui sont applicables aux clauses et conditions figurant au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de la ZAC et à ses annexes techniques, dont il a eu communication.

**4.3.** Le Constructeur devra obtenir l'accord préalable de la 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.

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

**5.1** Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe, joint au dossier de réalisation actualisé dans le cadre du dossier de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) arrêté au 31 décembre 2020 fait apparaître un montant total de **65 921 472 € HT** imputable au titre des études et dépenses générales d'aménagement, voirie et réseaux à engager par la 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 **212 € /m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)** sur la base du bilan actualisé dans le cadre du dernier Compte Rendu à la Collectivité et dont le calcul détaillé est annexé à la présente convention de participation.

**5.2** A titre de participation aux équipements publics de la ZAC, le Constructeur s'engage à verser à l'Aménageur, ainsi qu'il est dit ci-après, une participation de base égale à **212 € /m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)**.

En considération du programme de construction visé à l'article 3 ci-dessus correspondant à **1747 m<sup>2</sup>** de SDP, la participation est prévisionnellement fixée à la somme de :

**1747 m<sup>2</sup> x 212 € = 370 364 € (trois cent soixante-dix mille trois cent soixante-quatre euros).**

**5.3.** Le montant définitif de la participation sera calculé sur la base de la surface de plancher 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 le Constructeur obtiendrait un ou plusieurs permis de construire, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'un nombre 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, le CONSTRUCTEUR versera le montant de la participation prévue par la présente convention directement à la SOLEAM, selon les modalités ci-après définies.

**6.2. Règlement :**

**La totalité du montant de la participation, soit 370 364 € (trois cent soixante-dix mille trois cent soixante-quatre euros), sera versée 9 mois après la date de purge de tous recours du permis de construire délivré.**

**6.3.** La participation est révisable en fonction de l'indice TP 01, soit indice de base : TP01 01 novembre = 118,8 et l'indice de comparaison étant le dernier publié à la date de l'arrêté de permis de construire. Le montant définitif de la participation sera donc ainsi défini :

$P = \text{participation prévisionnelle} \times \text{TP 01 connu à la date de l'arrêté} / \text{TP 01 valeur de base}$

Soit : ..... € x  $\frac{\text{TP01 connu à la date du paiement}}{118,8}$  = .....€

**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 le Constructeur de son obligation 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, les Constructeurs s'obligent à fournir, deux mois après la délivrance du permis de construire, une ou plusieurs cautions bancaires 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.

### **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 Constructeur devra informer par écrit la Métropole Aix-Marseille Provence et la SOLEAM.

Dans le cas où le Constructeur vendrait à un tiers, après information de la Métropole Aix-Marseille Provence et la SOLEAM taout ou partie de l'unité foncière désignée à l'article 2 et les constructions éventuelles s'y trouvant, il s'engage 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 421.32 du Code de l'Urbanisme, 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.

---

**ANNEXES :**

- 1 – Tableau des participations constructeurs, CRAC au 31/12/2019
- 2 – Cahier des charges de cession de terrain et ses annexes :
  - 2.1 – Charte qualité environnementale
  - 2.2 – Note de cadrage hydraulique et notice hydraulique type

Fait à MARSEILLE,  
Le

En trois exemplaires

Pour la METROPOLE,

La Présidente, et par délégation.....

Pour le CONSTRUCTEUR,

**Groupe Edouard Denis**

Le Directeur Régional Méditerranée

**M. Christophe de JUNNEMANN**

Pour la SOLEAM,

Le Directeur Général,

**M. JEAN-YVES MIAUX**