PROJET URBAIN PARTENARIAL GASTON BERGER

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL N°Z200026COV

(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)

AVENANT N°1

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence

ET

La SCCV MARSEILLE GASTON BERGER

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

ENTRE

La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n° du Conseil de Métropole du 30 juin 2021,

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

2. La SCCV MARSEILLE GASTON BERGER dont le siège social est situé à Boulogne Billancourt (92100), 58/60 Avenue Edouard Vaillant, immatriculée sous le numéro RCS NANTERRE 843 490 343 représentée au fin des présentes par Monsieur Pierre Bernardini agissant en tant que Directeur Régional, dûment habilité.

Ci-après dénommée « Le constructeur » ou « OGIC »

D'autre part,

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE et le Constructeur étant ci-après désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

PREAMBULE :

Par délibération n°URB 045-6629/19/BM du 26 septembre 2019 le Bureau de la Métropole a approuvé un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dit « GASTON BERGER », relatif à l'aménagement d'un secteur de 162 388 m² situé entre le Bd Paul Claudel au sud et le Bd Romain Roland au nord, dans le 10ème arrondissement de Marseille.

Ce périmètre englobe le projet immobilier composé de 397 logements, commerces et services porté par le promoteur OGIC sur des emprises foncières situées rue Gaston Berger.

Ce secteur est actuellement mal desservi et mal relié aux quartiers limitrophes de Ste Marguerite et St Tronc.

Pour répondre aux nouveaux flux qui seront générés par différents projets, dont celui d'OGIC, il apparait nécessaire que la Métropole engage la réalisation d'équipements publics caractérisés par la requalification de la rue Gaston Berger et son extension vers le nord jusqu'au Bd Romain Rolland, ainsi que la réalisation d'une place publique à l'interface entre la rue Gaston Berger et la future opération immobilière d'OGIC.

En application des articles L. 332.11.3 et L.332.11.4 et R 332.25-1 et R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme la SSCV Marseille Gaston Berger et la Métropole Aix Marseille Provence, se sont rapprochées en 2019 afin de définir le calendrier et les modalités de financement des travaux d'équipements publics nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Ces échanges ont abouti à la contractualisation d'une convention de PUP avec la SCCV Marseille Gaston Berger qui a accepté de participer financièrement aux équipements publics à réaliser par la Métropole Aix-Marseille-Provence par le versement d'une contribution de 2 300 000 euros ainsi qu'à l'engagement de céder une emprise foncière lui appartenant pour les besoins de la future place publique au montant évalué par la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

La convention de PUP a été approuvée par le Bureau de la Métropole par délibération n°URB 045-6629/19/BM du 26 septembre 2019.

Cette convention a été signée le 23 décembre 2019 et a fait l'objet de mesures de publicité conformément aux articles R 332-25-1 et R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet immobilier porté par la SCCV Marseille Gaston Berger d'une surface de plancher totale de 28 145 m2 a donné lieu à deux permis de construire n°13055 19 00685 PO et n°19 00686 PO accordés le 23 décembre 2019. Le permis de construire n°13055 19 00685 a subi plusieurs modificatifs :

- La modification n°1 (PC n°19 00685 M01) délivrée le 15 septembre 2020 pour augmenter la part de logements sociaux initialement envisagée
- La modification n°2 (PC n°19 00685 MO2) délivré le 23 avril 2021 pour créer une liaison entre les deux aires de stationnement prévues en sous-sol.

Conformément à l'article 8 de la convention, la SCCV Marseille Gaston Berger a, en 2021, informé la Métropole Aix-Marseille-Provence des arrêtés de délivrance des autorisations d'urbanisme, de la signature de l'acte de vente de l'acquisition des terrains d'assiette de l'opération immobilière ainsi que des différentes déclarations d'ouverture du chantier.

L'article 8 de la convention prévoit également que le transfert de propriété nécessaire à la réalisation de la place publique intervienne dans un délai de 12 mois après réception par la Métropole des courriers d'informations du constructeur relatif à la délivrance des autorisations et à l'acquisition du foncier, soit en juillet 2022. Or il s'avère que cette emprise foncière doit être utilisée par le constructeur dans le cadre de la mise en œuvre de son chantier de construction. Par ailleurs, la Métropole n'a pas besoin de mobiliser ce foncier avant mi 2025 pour réaliser ses travaux d'aménagement d'espaces publics.

Ainsi, il est proposé d'apporter une modification à l'article 8 de la convention de PUP afin de modifier les délais de transfert de propriété de l'emprise foncière destinée à la future place publique.

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1- Modification de l'article 8 de la convention initiale

Les dispositions de l'Article 8 **– Exigibilité de la participation et modalités de paiement** sont remplacées par les dispositions suivantes :

« Les participations seront exigibles à compter de l'acquisition par OGIC des terrains d'assiette de l'Opération immobilière auprès de la SAS BF3 MARSEILLE.

A cet effet, **OGIC** s'oblige formellement à informer par LRAR à la Métropole, des arrêtés de délivrance des autorisations d'urbanisme et de la signature de l'acte de vente avec la SAS BF3 MARSEILLE. De même, il informera par LRAR à la Métropole du démarrage effectif de son Opération Immobilière une fois le terrain acquis.

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 :
Les paiements des participations numéraires au titre des équipements de voirie et réseaux de compétence Métropolitaine et au titre des équipements communaux interviendront en 4 versements échelonnés de la manière suivante :

- 25 % lors du dépôt de la Déclaration d'ouverture de chantier du constructeur (DROC), au prorata de la surface de plancher délivrée

- 25 % 12 mois après le 1er versement

- 25 % 24 mois après le 1er versement

- 25% 30 mois après le 1er versement

La Métropole fera son affaire des recouvrements des participations financières dues par le Constructeur.

OGIC s'engage, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Métropole et par la Ville comme en matière de recouvrement des produits locaux.

En outre, le transfert de propriété de l'Emprise 2 nécessaire à la réalisation de la place publique devra intervenir au plus tard à la fin du 1er semestre 2025. *»*

Article 2 – Devenir des autres articles

Les autres articles de la convention initiale restent inchangés.

Fait à MARSEILLE, Le …….

En 2 (deux) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022

Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
La Présidente,

Pour la SCCV MARSEILLE GASTON BERGER

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2022