

Convention de Projet Urbain Partenarial

Projet Grand Sud Développement

Commune d'Istres

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 Monsieur Pascal MONTECOT Vice-Président délégué à la Commande Publique, à la Transition Energétique, à l'Aménagement, au SCOT et à la Planification, en vertu de la délibération n°URBA-025-12627/22/CM en date du 20 octobre 2022, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

Ci-après désignée « La Métropole Aix-Marseille-Provence » ;

Et,

La société Grand Sud Développement ou tout autre opérateur substitué, représentée par **Monsieur Jean-Baptiste AUBRY**, en qualité de **représentant de la personne morale**,

Ci-après désignée « la société » ou « l'opérateur »

Préalablement, il est rappelé :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé par délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-024-12626/22/CM du 20 octobre 2022 d'instituer un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) pour financer le programme des équipements publics nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement du secteur de Papaille sur la Commune d'Istres. Le périmètre de ce secteur est joint en annexe (annexe 1) de la présente convention.

La volonté de faire du secteur de Papaille un secteur dédié à dominante d'habitat a été actée dans les documents d'urbanisme de la Commune d'Istres.

Le projet consiste en la construction de 46 logements environ sur les parcelles cadastrées section BI n° 34, 237 et 240.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix Marseille Provence.

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

Article 1 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est annexé (voir annexe 2) à la présente. Il recouvre les parcelles cadastrées section BI n° 34, 237 et 240.

Article 2 - Programme de construction

La société « Grand Sud Développement » envisage la réalisation de 46 logements environ. La surface de plancher totale construite représente 2 900 m².

Le démarrage des travaux est prévu pour 2023.

Le permis de construire sera déposé fin 2022.

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le Programme des Equipements Publics porte sur la réhabilitation et le réaménagement de la voirie « chemin de la Papaille » desservant l'opération de constructions sus visée.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du Programme des Equipements Publics dont la liste et le coût prévisionnel sont précisés dans l'annexe 3 à la présente convention.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à 237 079,44 € TTC.

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 Taxe d'Aménagement est de 10 ans.

Article 5 - Montant de la participation due par l'opérateur

Le plan de financement du Programme des Equipements Publics figure en annexe 3.

Les participations versées par l'opérateur seront exclusivement financières.

5-1 Définition du montant de la participation

La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions au regard de la surface de plancher.

Le PUP instauré par délibération n°URBA-024-12626/22/CM en date du 20 octobre 2022 précise le mode de calcul de la participation.

Au vu du programme des constructions mentionnées à l'article 2 et du programme des équipements publics (article 3), la quote-part est fixée à 37 % du coût total des équipements, correspondant à un montant de 87 719,39 € TTC.

5-2 Révision du montant de la participation

Le montant de la participation numéraire pourra être revu (à la baisse ou à la hausse), par avenant, sur la base du coût définitif du Programme des Equipements Publics.

5-3 Réactualisation du montant de la participation

A compter de la prise d'effet de la présente convention, il sera appliqué une réactualisation de cette participation sur la base de l'indice INSEE de la Construction (IC) en fonction du reste à devoir.

Cette réactualisation s'appliquera ensuite annuellement, à chaque 1^{er} janvier des années suivantes sur le restant dû par l'opérateur.

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que la Métropole Aix-Marseille-Provence sera responsable de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article sur la réalisation des travaux relevant de sa Maîtrise d'Ouvrage.

Le Maître d'Ouvrage s'engage à réaliser les travaux en coordination avec l'avancement du chantier de l'opération immobilière.

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 Métropole Aix-Marseille-Provence 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 l'opérateur, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la Métropole Aix-Marseille-Provence, 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 pour le versement à la Métropole Aix-Marseille-Provence : le Trésorier de Marseille.

7-2 Echancier de la perception des participations

Le montant de la participation sera réglé au Maître d'Ouvrage en une seule fois six mois après le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC).

7-3 Garantie bancaire

L'opérateur s'engage à souscrire une caution auprès d'un organisme bancaire de son choix pour le montant correspondant à 50% du montant de sa participation aux travaux publics tel que fixé à l'article 5 de la présente convention et ce à compter de la levée des conditions suspensives visées à l'article 8 (ci-dessous) pour la durée de validité de la présente convention.

Cette caution peut être révisée à la baisse, en fonction des différents acomptes déjà versés à la Collectivité par l'opérateur.

Elle ne doit jamais se trouver inférieur au montant de la participation restant à devoir éventuellement révisée à la hausse (indexation INSEE) conformément aux dispositions de l'article 5.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, la Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'opérateur.

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 du Conseil Métropolitain approuvant la présente convention ;

- Purge de tout recours sur la délibération du Conseil Métropolitain approuvant le périmètre du PUP ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours ;
- Maîtrise avérée par l'opérateur du foncier nécessaire à l'opération (attestation de propriété, acquisition du foncier par l'opérateur)

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les deux 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 à la société Grand Sud Développement, 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 les Collectivités au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 10 - Clause résolutoire

La convention pourra être résiliée à l'initiative de l'opérateur 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 de 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 la société « Grand Sud Développement » 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 Aix-Marseille-Provence par l'opérateur. La Métropole Aix-Marseille-Provence 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 Métropole Aix-Marseille-Provence et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de justificatifs) seront alors restituées à l'opérateur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par l'opérateur 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 permis de construire 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.

L'opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur 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.

L'opérateur sera tenu solidairement avec ses 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 de construire.

Article 12 - 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.

Article 13 - 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'Istres.

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

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur 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 14 - 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 15- Notifications

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

- Par remise en mains 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.

Article 16 - Documents annexes

Sont annexés les documents suivants à la présente convention :

- annexe 1 : périmètre PUP secteur Papaille
- annexe 2 : périmètre d'application de la présente convention

- annexe 3 : plan de financement
- annexe 4 : plan de voirie

Fait à .

Le

En 3 exemplaires originaux.

Signatures

Pour la société Grand Sud Développement
Le représentant de la personne morale

Pour la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Monsieur Jean-Baptiste AUBRY

Monsieur Pascal MONTECOT

Vice-Président de la Métropole,
Délégué à la Commande Publique,
à la Transition Energétique, à
l'Aménagement, au SCOT et à la
Planification

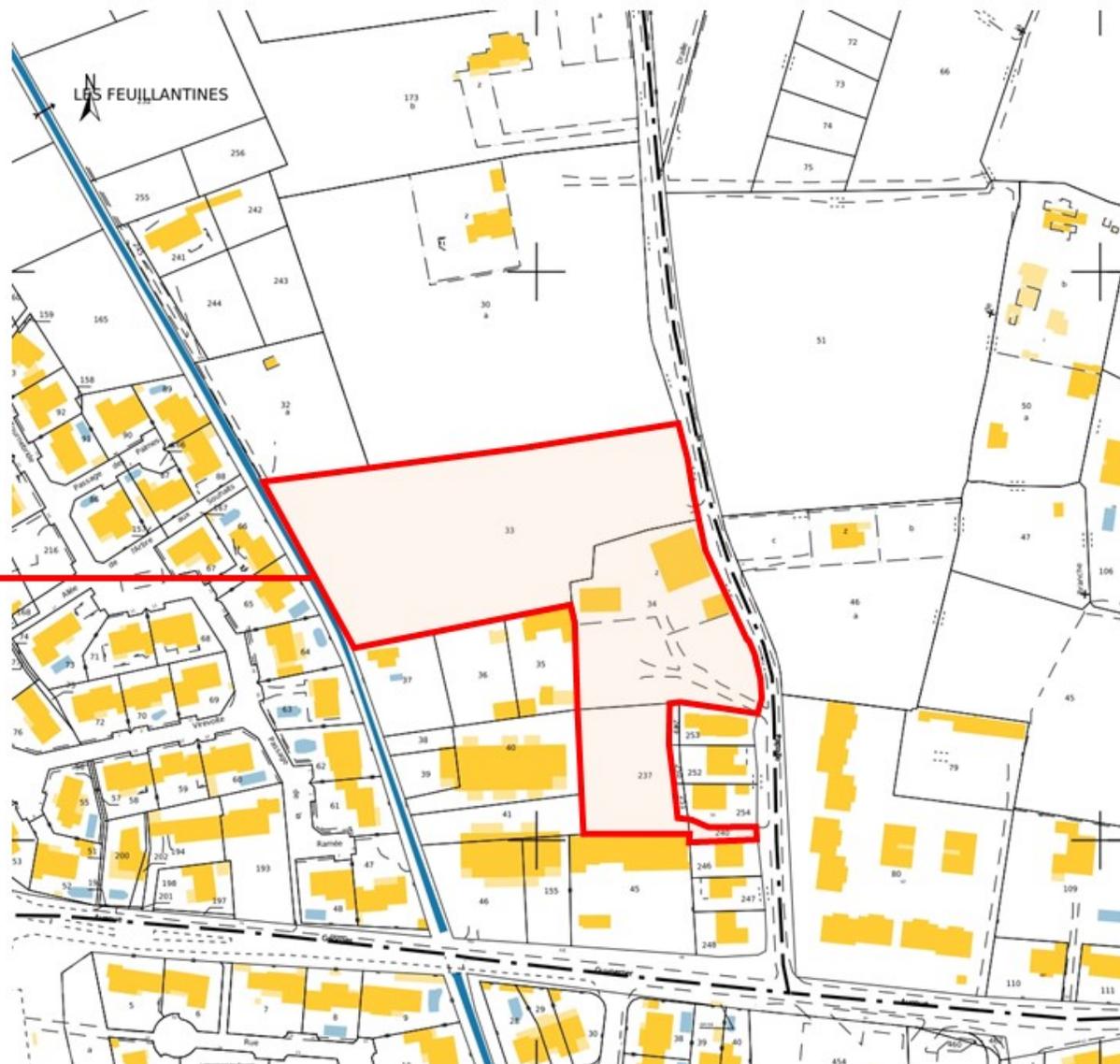
Annexe 1 : périmètre PUP secteur Papaille

Localisation du périmètre du PUP Secteur Papaille

Septembre 2022
Source fond de carte : cadastre.gouv.fr

Périmètre PUP
Secteur Papaille
(annexe 1)

0 50 100 m



Annexe 2 : périmètre d'application de la présente convention

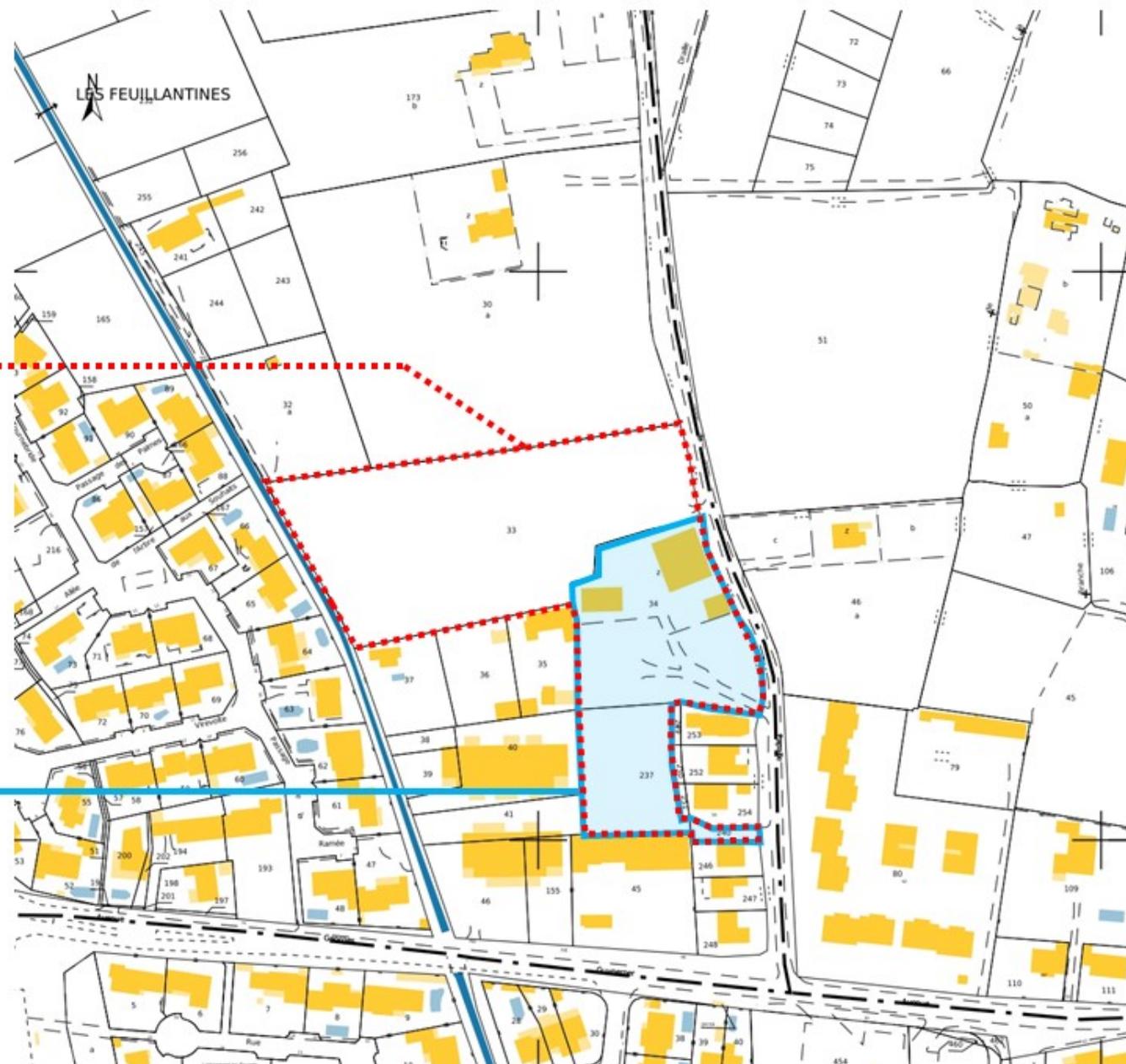
Localisation du périmètre de la convention PUP Grand Sud Développement

Septembre 2022
Source fond de carte : cadastre.gouv.fr

Périmètre PUP
Secteur Papaille
(annexe 1)

Périmètre
convention PUP
Grand Sud
Développement
(annexe 2)

0 50 100 m



Annexe 3 : plan de financement



DÉTAIL ESTIMATIF

TRAVAUX POUR LA CRÉATION, L'AMÉNAGEMENT ET L'ENTRETIEN DES ESPACES PUBLIC SUR LE TERRITOIRE ISTRES OUEST PROVENCE

Lot 1 : Création et réhabilitation des infrastructures ISTRES

marché subséquent Inférieur à 400.000 € H.T.

EIFFAGE ROUTE GRAND SUD - N° Accord Cadre Z220259F00 - 1er Période

N° FdL :

Opération : **Chemin de Papaille**

Commune d'ISTRES

Numéro de prix	Libellé	Unité	Quantité	Prix Unitaire H.T.	Dépense TOTAL en € H.T
01.01	INSTALLATION DE CHANTIER	F	1,00	2 100,00	2 100,00
01.02	SIGNALISATION DE CHANTIER PAR ALTERNAT MANUEL	J	12,00	220,00	2 640,00
01.06	SIGNALISATION TEMPORAIRE NECESSAIRE POUR LA DEVIATION DE CIRCULATION	F	1,00	320,00	320,00
01.10	REALISATION DE SONDAGES	M3	8,00	150,00	1 200,00
01.12	ETUDE D'EXECUTION	U	1,00	2 050,00	2 050,00
01.13	GEODETECTION DE RESEAUX - PREPARATION ET MISE EN STATION	F	1,00	500,00	500,00
01.15.1	MAINTIEN ACCES POUR PIETONS	U	7,00	160,00	1 120,00
01.15.2	MAINTIEN ACCES POUR VEHICULES	U	7,00	250,00	1 750,00
02.11	DEBROUSSAILLAGE D'ARBUSTES & CANIERS	M2	420,00	3,00	1 260,00
02.23	RABOTAGE SUR 5 CM	M2	1 500,00	12,00	18 000,00
02.36	DEMOLITION DE MACONNERIE EXECUTION MECANIQUE	M3	3,80	18,00	68,40
03.16	TERRASSEMENTS EN TRANCHEES A LA MINI-PELLE EN TERRAIN ORDINAIRE	M3	410,00	17,00	6 970,00
03.17	PLUS VALUE AU PRIX 03.16 POUR TERRASSEMENT EN TRANCHEE MANUEL EN TERRAIN ORDINAIRE AVEC CHARGEMENT A LA MINI-PELLE	M3	123,00	35,00	4 305,00
03.31	REGLAGE ET COMPACTAGE DU FOND DE FORME SUR CHAUSSEES	M2	1 500,00	0,50	750,00
03.32	REGLAGE ET COMPACTAGE DU FOND DE FORME SUR TROTTOIRS	M2	260,00	0,80	208,00
03.33	EVACUATION DES DEBLAIS	M3	410,00	25,00	10 250,00
03.36	EVACUATION A LA DECHARGE DE BOIS	M3	8,50	70,00	595,00
04.13	REMBLAI TRANCHEE EN TOUT VENANT DE 0/31,5	M3	37,50	24,00	900,00
04.14	PLUS VALUE AU PRIX 04.13 POUR MISE EN OEUVRE MANUELLE	M3	11,25	48,00	540,00
04.17	GNT 0/20	M3	300,00	32,00	9 600,00
04.18	PLUS VALUE AU PRIX 04.17 POUR MISE EN OEUVRE MANUELLE	M3	90,00	48,00	4 320,00
04.31	GRAVILLONS POUR LIT DE POSE & ENROBAGE DE CANALISATIONS	M3	45,00	29,00	1 305,00
04.32	PLUS VALUE AU PRIX 04.31 POUR MISE EN OEUVRE MANUELLE	M3	13,50	48,00	648,00
04.41	TERRE VEGETALE AMENDÉE	M3	54,00	18,00	972,00
04.42	PLUS VALUE AU PRIX 04.41 POUR MISE EN OEUVRE MANUELLE	M3	21,60	48,00	1 036,80
05.03.1	BORDURES P1	ML	175,00	32,00	5 600,00
05.03.5	BORDURES T2	ML	150,00	40,00	6 000,00
05.17	PLUS-VALUE POUR BORDURES SURBAISSES OU BIAISES	ML	30,00	25,00	750,00
06.06	COUCHE DE CURE OU D'IMPREGNATION	M2	1 760,00	2,80	4 928,00
06.08	PLUS-VALUE AUX PRIX N° 6.06, 6.07 POUR MISE EN OEUVRE MANUELLE	M2	260,00	6,00	1 560,00
06.53	BETON BITUMINEUX 0/6 SUR 4 CM D'EPaisseur MIS EN PLACE SUR TROTTOIRS MISE EN ŒUVRE MANUELLE OU MECANIQUE	M2	260,00	12,00	3 120,00
06.54	PLUS VALUE AU PRIX 06.53 POUR MISE EN OEUVRE MANUELLE	M2	260,00	11,00	2 860,00
06.64	BETON BITUMINEUX 0/10 SUR 6 CM D'EPaisseur MIS EN PLACE AU FINISSEUR SUR CHAUSSEES	M2	1 500,00	21,80	32 700,00
06.65	PLUS VALUE AU PRIX 06.64 POUR MISE EN OEUVRE MANUELLE	M2	450,00	11,00	4 950,00
07.35	RESINE DRAINANTE POUR ENTOURAGE D'ARBRE	M2	64,00	170,00	10 880,00

TERRITOIRE ISTRES OUEST PROVENCE

07.38.2	OLEA EUROPEA (OLIVIER COMMUN) BAC FORCE 80/100	U	8,00	320,00	2 560,00
08.03	BETON POUR LIT DE POSE	M3	5,60	260,00	1 456,00
08.04	BETON ARME FONDATION	M3	8,00	450,00	3 600,00
09.02	POTELET FIXE PMR	U	20,00	280,00	5 600,00
10.38.5	CANALISATIONS ANNEEES EN POLYPROPYLENE DIAMETRE 500	ML	150,00	53,00	7 950,00
10.39.4	DN 400 mm	U	2,00	140,00	280,00
10.47	FOURREAU TPC DIAMETRE 40	ML	750,00	2,80	2 100,00
10.48	FOURREAU TPC DIAMETRE 63	ML	750,00	3,70	2 775,00
10.53.1	D.N.25	ML	30,00	2,50	75,00
10.53.2	D.N.32	ML	120,00	2,60	312,00
10.67	BORNE DE PUISAGE EQUIPE D'UN BLOC DE COMPTAGE DN 40	U	1,00	730,00	730,00
10.71	GRILLAGE AVERTISSEUR	ML	120,00	1,50	180,00
11.03.3	DN 800: 1,50 m < H < OU EGALE A 2,00 m	U	1,00	320,00	320,00
11.05	REGARD 600 X 600 SOUS GRILLE OU TAMPON FONTE	U	12,00	120,00	1 440,00
11.06	REGARD 500 X 500 SOUS GRILLE OU TAMPON FONTE	U	6,00	95,00	570,00
11.106	POSE DE TAMPON LIT	U	5,00	65,00	325,00
11.117	REGARD RECTANGULAIRE PLASTIQUE 505 X 370 TYPE RAIN BIRD OU EQUIVALENT AVEC COUVERCLE VERROUILLABLE	U	1,00	180,00	180,00
11.20	FOURNITURE DE BOUCHE A CLEFS AUTOREGLABLES MODELE 19 KG	U	6,00	40,00	240,00
11.25	FOURNITURE DE CHAMBRE DE TELECOMMUNICATION L1T	U	5,00	45,00	225,00
11.38	POSE DE CHAMBRE DE TELECOMMUNICATION L1T	U	5,00	100,00	500,00
11.74	MISE A LA COTE DE CHAMBRE DE TELECOMMUNICATION TYPE L1T	U	5,00	120,00	600,00
11.85	MISE A LA COTE DE BOUCHES A CLEFS	U	5,00	80,00	400,00
11.86	MISE A LA COTE DE REGARD DE VISITE EGAL OU INFERIEUR A 500 X 500	U	4,00	120,00	480,00
11.87	MISE A LA COTE DE REGARD DE VISITE EGAL OU SUPERIEUR DIAMETRE 800 OU SUPERIEUR A 500 X 500	U	18,00	140,00	2 520,00
11.87	MISE A LA COTE DE REGARD DE VISITE EGAL OU SUPERIEUR DIAMETRE 800 OU SUPERIEUR A 500 X 500	U	6,00	140,00	840,00
11.90	TETE D'AQUEDUC DE SECURITE POUR DIAMETRE 800 PREFABRIQUEE	U	1,00	330,00	330,00
11.91	BRANCHEMENT SUR OUVRAGES EXISTANTS	U	2,00	245,00	490,00
11.92.1	TAMPON OU GRILLE D'UN POIDS SUPERIEUR A 33 kKG	U	13,00	345,00	4 485,00
11.92.2	TAMPON OU GRILLE D'UN POIDS INFERIEUR OU EGAL A 33	U	6,00	245,00	1 470,00
11.94	FOURNITURE DE TAMPON L1T	U	5,00	75,00	375,00
14.05	LIGNE BLANCHE CONTINUE OU DISCONTINUE LARGEUR 0,15 M EN ENDUIT A CHAUD BLANC Y COMPRIS LE PREMARQUAGE	ML	240,00	1,40	336,00
14.07	TRAVAUX SPECIAUX (cédez-le-passage, stop, zebra, îlot, damier, passage piétons) EN ENDUIT A CHAUD BLANC Y COMPRIS PREMARQUAGE	M2	196,00	13,50	2 646,00
14.11	CHEVRONS VERTS EN ENDUIT A FROID 0,44 X 0,80	U	8,00	20,00	160,00
14.24	BANDE PODOTACTILE D'EVEIL DE VIGILANCE PREFABRIQUEE DIM 587,7 X 1 000 MM (largeur standard)	U	20,00	65,00	1 300,00
14.34	PANNEAUX DE SIGNALISATION TYPE A DANGER	U	1,00	180,00	180,00
14.36	PANNEAUX DE SIGNALISATION TYPE B PRESCRIPTION OBLIGATION INTERDICTION	U	4,00	205,00	820,00
14.37	PANNEAUX DE SIGNALISATION TYPE C INDICATION	U	4,00	205,00	820,00
14.38	PANNEAUX D'INDICATION DE DEBUT OU FIN DE PISTE CYCLABLE TYPE C113 - C114	U	4,00	205,00	820,00
14.40	PANNONCEAU TYPE M	U	4,00	80,00	320,00

MONTANT TOTAL hors T.V.A. en € H.T	197 566,20 €
T.V.A due au taux de 20 % :	39 513,24 €
Montant total T.T.C :	237 079,44 €

TERRITOIRE ISTRES OUEST PROVENCE

Annexe 4 : plan de voirie

