CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

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

ENTRE

La Métropole Aix-Marseille Provence

ET

La Société Civile de Construction Vente (SCCV) LGM MADRAGUE

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

ENTRE

1. **La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Mme Martine VASSAL, sa présidente en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil métropolitain en date du

   Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Métropole Aix Marseille Provence »

D'une part,

ET

2. **La Société Civile de Construction Vente (SCCV) LGM MADRAGUE** dont le Siège Social est au 2bis, boulevard d'Euroméditerranée, Quai d'Arenc, Tour la Marseillaise- 13002 MARSEILLE **Représentée par les sociétés Ginkgo Advisor et Constructa**

   Ci-après dénommée le constructeur ou opérateur

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 25 octobre 2022

SOMMAIRE

Article 1 - Objet

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Article 3 - Assiettes foncières

Article 4 - Engagements de la Collectivité

Article 5 - Délais d'exécution et engagement des parties

Article 6 - Comité d'information

Article 7 - Répartition du coût des équipements et participations financières

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement et de la participation pour assainissement collectif

Article 10 - Autorisations et procédures administratives

Article 11 - Prise d'effet

Article 12 - Clause résolutoire

Article 13 - Modifications de la Convention

Article 14 - Faculté de substitution

Article 15 - Règlement des différends

Article 16 - Notifications

Article 17 - Dispositions diverses

Article 18 - Caducité de la convention

Article 19 - Publicité de la convention

Article 20 - Coordination de chantiers

Article 21 - Documents annexes

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le site de Legré-Mante est situé au sud de Marseille à proximité du noyau villageois de la Magrague de Montredon, dans un quartier résidentiel, entre ville, mer et collines. Le quartier est desservi par les transports en commun sur l'avenue de la Madrague de Montredon, axe qui relie le sud de la ville au centre-ville de Marseille.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation «OAP Legré Mante» au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 19 décembre 2019. Les objectifs poursuivis à ce titre, concourent notamment à développer des aménagements liés à l'accès du public au Parc National des Calanques limitrophe et aux modes doux, et d'autre part à développer une offre résidentielle, tout en restant dans une logique de densification modérée, du fait des problématiques d'accessibilité du secteur. Sa mutation doit pouvoir assurer un développement urbain suffisant afin de dépolluer le site.

En effet, cette friche industrielle, vestige de l'activité de l'usine Legré-Mante a définitivement cessé de fonctionner il y a une dizaine d'années. Les décennies d'activités industrielles successives (traitement du plomb, du zinc, fabrication d'acide tartrique...), laissent aujourd'hui en héritage un vaste terrain de 7 hectares en friche aux sols lourdement pollués, aux portes du Parc National des Calanques. La dépollution préalable du site est nécessaire avant toute occupation. Le niveau de dépollution doit être exigeant et adapté à une vocation d'habitat.

Ainsi, la Métropole Aix-Marseille Provence souhaite améliorer ce site afin de mettre en valeur son patrimoine industrielle, en respectant la mémoire du lieu et également développer des aménagements publics au sein de ce projet d'une part, et d'autre part à développer une offre résidentielle et de services. Elle entend réaliser le programme des équipements publics suivant :

- L'élargissement partiel de la voirie au droit de l'opération (avenue de la Madrague de Montredon) ;
- L'aménagement de la place publique du Chevalier Roze ;
- Hors périmètre de PUP : Réhabilitation de la station de relevage de la Madrague de Montredon, création d'un nouveau poste de relevage d'eaux usées et de réseaux d'eaux usées dans l'emprise de l'élargissement de voirie/ER.

C'est dans ce contexte et cet objectif que la Métropole a créée sur ce secteur, un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) approuvé au présent Conseil de la Métropole (cf. plan périmètre PUP annexe 2).

La présente convention de PUP porte sur l'opération développée par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) LGM MADRAGUE (cf. plan projet annexe1).

La **METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE** est l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de Marseille. A ce titre et au regard de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, elle est également compétente en matière de Projet Urbain Partenarial.

En conséquence, en application des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme, les Parties se sont rapprochées afin de définir, dans la présente convention, (ci-après dénommée : «La Convention»), les conditions de mise en œuvre du projet urbain partenarial lié à l'opération immobilière envisagées par le constructeur.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Objet

La Convention est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme, et a pour objet la détermination des conditions et modalités de la prise en charge financière des équipements publics devant être réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction de la SCCV LGM MADRAGUE.

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité par un liseré rouge sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 2).
Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 72 744 m².

Article 3 - Assiettes foncières

3.1 Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération portée par le SCCV LGM MADRAGUE, objet de la présente convention, est constituée par différentes parcelles ; Ces différentes parcelles sont totalement maîtrisées par le constructeur et représente 59 028m² (cf. annexe 1 terrain d'assiette PC lot A).

Cette assiette foncière correspond à l'assiette foncière du permis de construire de l'opération. Il s'agira d'un permis de construire valant division, qui permettra à la métropole de récupérer les fonciers des ouvrages publics qu'elle réalisera (cf. annexe 2 : plan périmètre de PUP).

Assiette foncière des équipements publics :

L'assiette foncière des équipements de voirie et réseaux publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée par :

- L'élargissement partiel de la voirie au droit de l'opération (avenue de la Madrague de Montredon) représentant une surface de 1491,30m²,

- L'aménagement de la place publique du Chevalier Roze d'une superficie de 2567,40m²,

- Hors périmètre de PUP : Réhabilitation de la station de relevage de la Madrague de Montredon, création d'un nouveau poste de relevage d'eaux usées et de réseaux d'eaux usées dans l'emprise de l'élargissement de voierie/ER.

L'emprise foncière totale nécessaire aux ouvrages publics est détenue par l'opérateur (emprise détaillée sur le plan joint annexe 2) d'une surface totale de 72 744m², dont 1 491,30m² pour l'élargissement de la voirie, 2 567,40m² pour la place du Chevalier Roze, feront l'objet d'un apport de terrain à titre de paiement partiel de la participation due par le constructeur au titre de la convention de PUP. Et 150 m² de terrain seront acquis de gré à gré, afin de réaliser la nouvelle station de relevage des eaux usées.

En outre, le démarrage des travaux de réalisation des équipements de voirie et réseaux prévus au titre du présent PUP, est conditionné par la mise à disposition de l'emprise foncière de 4058,70m² au sein du périmètre de PUP, préalablement au transfert de propriété qui sera conclu par acte authentique au profit de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Par ailleurs, l'emprise foncière de 150m² environ hors périmètre de PUP prévue pour la station de relevage, sur la parcelle cadastrée 838 section O n°0018, sera acquise de gré à gré nue et libre de toute occupation. La dépollution éventuelle de la parcelle sera préalablement à la charge du vendeur avant acquisition.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Article 4 : Engagements des Collectivités publiques

4-1 Equipements voirie et réseaux divers relevant de la compétence métropolitaine

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics (ci-après dénommés « les Equipements ») selon la liste et le coût prévisionnel suivants:

Equipements publics	COÛT € HT
Elargissement voie publique	**350 000,00 €**
Généralités (préparation de chantier, la signalisation, DOE, ...)	10 000,00 €
Voiries et signalisation	75 000,00 €
Elargissement de la voie circulée	6 000,00 €
Stationnements le long de la voie	3 000,00 €
Parvis du bâtiment C	31 000,00 €
Parvis du bâtiment B	15 000,00 €
Arrêt de bus (hors mobilier urbain)	3 000,00 €
Bordures basalte	17 000,00 €
Réseaux	80 000,00 €
Réseau d'éclairage public y/c candélabres	40 000,00 €
Réseau pluvial	40 000,00 €
Espaces verts (arbres en jardinière hors sol)	30 000,00 €
Place du chevalier Roze	**509 000,00 €**
Généralités (préparation de chantier, la signalisation, DOE, ...)	5 000,00 €
Voiries et signalisation	162 000,00 €
Revêtement désactivé	65 000,00 €
Escaliers larges de la place	24 000,00 €
Bordures	7 000,00 €
Voirie accès place	42 000,00 €
Bancs en pierre	24 000,00 €
Réseaux	72 000,00 €
Eclairage public	12 000,00 €
Réseau pluvial / Bassin de rétention	60 000,00 €
Espaces verts : (arbres en jardinières hors-sol)	36 000,00 €
Station de relevage EU 2 Madrague de Montredon*	**926 800,00 €**
MOE	50 800,00 €
CSPS	1 000,00 €
CT	5 000,00 €
Géotechnique G1 G2 G4	30 000,00 €
Travaux	800 000,00 €
Aléas	40 000,00 €
Réhabilitation station relevage EU 1 Madrague de Montredon	**73 200,00 €**
MOE	3 500,00 €
CSPS	700,00 €
CT	1 500,00 €
Géotechnique G1 G2 G4	8 000,00 €
Travaux	50 000,00 €
Aléas	9 500,00 €
TOTAL	**1 859 000,00 €**

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

**Il est précisé que si le foncier pour le poste de relevage mutualisé n'est pas disponible, l'opérateur devra la réalisation d'un poste de relevage en partie privé avec dégrillage.*

A l'achèvement desdits travaux mentionnés ci-dessus, la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées, chacune pour ce qui les concerne.

En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le financement des équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site par les différents propriétaires fonciers, lotisseurs, aménageurs ou promoteurs dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), doit respecter les principes de nécessité et de proportionnalité.

Conformément aux dispositions de l'article L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de fixer à dix ans la durée pendant laquelle les constructeurs, signataires de chaque convention de PUP, seront exonérés de la part communale de taxe d'aménagement pour les constructions à établir au sein du périmètre de PUP en cause. Le point de départ de cette durée d'exonération s'entend de la date d'entrée en vigueur de la convention de PUP à laquelle la ou les constructions ou les aménagements en cause se rattachent.

En application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, le coût des travaux sera réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

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.

Au vu de la nature des équipements à réaliser et des besoins générés par le projet Legré Mante, il a été convenu ce qui suit :

- 59% du coût des aménagements du PUP seraient supportés par les opérateurs qui réaliseront des projets au sein du périmètre de PUP visé à l'article 2 :

Répartition des coûts : Métropole /Opérateurs	**Montant HT Equipements Publics**	**% Participation des opérateurs**	**Montant HT participation des opérateurs**	**% Participation Métropolitaine**	**Montant HT participation Métropolitaine**
Travaux d'élargissement de la voirie	350 000,00 €	95%	332 500,00 €	5%	17 500,00 €
Place du Chevalier Roze	509 000,00 €	90%	458 100,00 €	10%	50 900,00 €
Nouvelle station de relevage EU	926 800,00 €	30%	278 040,00 €	70%	648 760,00 €
Réhabilitation poste de relevage EU existant	73 200,00 €	30%	21 960,00 €	70%	51 240,00 €
TOTAL	**1 859 000,00 €**	**59%**	**1 090 600,00 €**	**41%**	**768 400,00 €**

Participation numéraire des opérateurs au sein du périmètre de PUP	840 600,00 €
Apport foncier (4 058,70m²)	250 000,00 €
TOTAL DE LA PARTICIPATION	1 090 600,00 €

Le montant de la participation globale s'élève 1 090 600,00€ HT, soit 59% de participation au coût des équipements publics et 43,72€/ m² HT de surface de plancher développée au sein du périmètre de PUP.

Le montant de la participation pourra être revu en fonction du coût définitif des travaux.

Ainsi en qualité de Maître d'ouvrage, la Métropole percevra directement la quote-part des participations correspondant à la réalisation des équipements publics.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

La part du coût prévisionnel affecté à la réalisation des équipements publics de voirie et desservant l'opération est calculée au prorata des besoins générés par son opération. La base de calcul est la surface de plancher développée.

Article 5 : Délais d'exécution et engagement des parties

Les délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 courent à compter de la fin des études de conception (APS – PRO – DCE) et de la réception, par la Métropole Aix Marseille Provence, de la lettre recommandée avec avis de réception adressé par la SCCV LGM MADRAGUE lui transmettant l'attestation notariale de propriété visée à l'article 8, de l'obtention du permis de construire purgé de tout recours et l'informant ainsi de la mise à disposition de la Métropole des terrains d'emprise des équipements publics du PUP.

La Métropole Aix Marseille Provence procèdera à la désignation de la maîtrise d'œuvre puis aux études (APS – PRO – DCE). Le délai de réalisation de ces études est de 18 mois environ à compter de la notification du marché de maitrise d'œuvre par la Métropole.
A l'issue des études de conception et dès réception de la lettre en RAR adressé par le constructeur conformément au premier alinéa du présent article 5, la Métropole procédera à la consultation des entreprises. Le délai de consultation est de 8 mois minimum.

Ainsi, la Métropole s'engage à lancer les marchés d'études/ travaux dès 2024, sous réserve de la mise à disposition du foncier par l'opérateur.

A l'issue de l'appel d'offre travaux, la Métropole s'engage à procéder aux travaux de réalisation voirie et réseaux prévus au PUP à partir de 2025 pour une livraison en 2026.

Article 6 : Comité d'information

Les parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé «le Comité») aux fins d'informer les parties de l'état d'avancement des démarches et travaux visant la réalisation des Equipements, et plus généralement l'exécution de la Convention.

Le Comité sera composé au minimum d'un représentant des constructeurs et d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence.
Toute autre personne dont la présence sera utile à la bonne information du constructeur pourra être conviée à une séance du Comité.

Le Comité se réunit au moins une fois par mois, ainsi que chaque fois qu'une Partie l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Métropole Aix-Marseille Provence, ou de la commune de Marseille ou de l'un des concessionnaires, ou de l'un des constructeurs signataire d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à proposer une réunion dans les quinze jours ouvrés suivant la date de la notification d'une demande de réunion émanant d'une des personnes publiques ou privées ci-dessus citées.

Le Comité traite de tout sujet en lien avec l'exécution de la Convention et notamment des délais d'exécution prévus à l'Article 5.

Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations

7-1 Equipements voirie et réseaux divers relevant de la compétence métropolitaine

Le coût total des équipements publics métropolitains réalisés à l'occasion de l'opération Legré Mante est de 1 859 000€ HT, y compris le coût du foncier.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Le programme des équipements publics de voirie et réseaux publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée par :

- L'élargissement partiel de la voierie au droit de l'opération (avenue de la Madrague de Montredon) représentant une surface de 1 491,30m²,
- L'aménagement de la place publique du Chevalier Roze d'une contenance de 2 567,40m².
- En complément, les opérateurs immobiliers participeront au financement des travaux du réseau d'assainissement du quartier de la Madrague de Montredon (hors périmètre de PUP), à savoir :
    - La création d'une nouvelle station de relevage des eaux usées,
    - La réhabilitation de la station de relevage existante.

En effet, le poste de relevage existant n'a pas une capacité suffisante pour récupérer les effluents du projet de la SCCV LGM MADRAGUE. Il est donc nécessaire de créer un nouveau poste de relevage.
A l'occasion de la création de ce nouvel ouvrage, la Métropole souhaite améliorer le réseau d'assainissement défaillant de ce quartier. Ce nouveau poste de relevage récupérera donc une partie des eaux usées en provenance des Goudes (amont du projet) et une partie des eaux usées du projet Legré Mante. Cette opération détournera une grande partie des eaux usées vers le nouvel ouvrage, afin que les eaux usées en provenance des Goudes ne s'acheminent plus en direction du poste de relevage existant, situé à proximité du Port de la Madrague de Montredon.
Après mise en service du nouveau poste de relevage, le poste de relevage du Port de la Madrague ne recevra plus que les eaux usées locales du Port de la Madrague de Montredon, soit la moitié des effluents arrivant initialement (128 m3/j au lieu de 261 m3/j actuellement).

Cette réduction de débit rendra le poste de relevage du Port de la Madrague dysfonctionnel :

- Le temps de séjour des effluents dans le poste serait trop long et risquerait d'aggraver la production d'hydrogène sulfuré (nuisances olfactives),
- le nombre de démarrage des pompes (trop puissantes) serait augmenté et ne permettrait pas au poste de relever les eaux correctement.

Il sera donc nécessaire de réhabiliter la station de relevage existante après la mise en service de la nouvelle station de relevage.

Afin de ne pas gêner la circulation sur l'avenue de la Madrague de Montredon, l'entretien la nouvelle station de relevage, située sur la parcelle cadastrée 838 section O n°0018, se fera au sein de la parcelle.

7.2 Montant total de la participation

La participation des opérateurs est calculée au prorata des besoins générés par les projets présents au sein du périmètre de PUP. La base de calcul est la surface de plancher développée.

Le permis de construire de la SCCV LGM MADRAGUE prévoit 21 198m² de surface de plancher. La participation étant de 43,72€/ m² de SDP, conformément aux dispositions financières de la délibération qui approuve le périmètre de PUP Legré Mante, le montant de la participation de l'opérateur est donc de 926 776,56€ HT, dont 250 000,00€ HT d'apport foncier, soit 50% de participation au coût des équipements publics:

Participation numéraire de la SCCV LGM MADRAGUE	**676 776,56 €**
Apport foncier (4 058,70m²) de la SCCV LGM MADRAGUE	**250 000,00 €**
TOTAL DE LA PARTICIPATION de la SCCV LGM MADRAGUE	**926 776,56 €**

En conséquence la participation totale de la SCCV LGM MADRAGUE pour les équipements publics rendus nécessaires par l'opération est de 926 817,62€ HT. Cette participation sera versée à la Métropole sous forme de :

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

- **Participation financière pour un montant de 676 776,56 € HT**
- **Apport en foncier pour une somme estimée à 250 000,00€ HT**

Cette participation correspond à 85% du coût total de réalisation des équipements publics métropolitains, dont 95% des équipements directement générés par l'opération et 30% pour les équipements relatifs au réseau d'eaux usées, en partie occasionnés par l'opération, et nécessaires à l'ensemble du quartier.

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des équipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation des équipements, au regard de chaque équipement (dans la limite d'un plafond à la hausse de 10% de l'estimation prévisionnelle des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

Article 8 : Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation financière sera exigible à compter de l'acquisition, par le constructeur, et par actes authentique, de la totalité de l'assiette foncière de son opération et de l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de tous les équipements publics.

A cet effet, la SCCV LGM MADRAGUE s'oblige formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition des terrains, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de leur opération et des emprises nécessaires aux équipements publics.

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 :

- **1er versement : Apport en foncier des espaces publics** (place du Chevalier Roze + élargissement voirie avenue de la Madrague de Montredon) **d'une valeur de 250 000,00€ HT pour une surface totale de 4 058,70m²,** au bénéfice de la Métropole.

- **2ème versement de 50% du montant de la participation restant dû,** au démarrage des travaux des équipements publics.

- **3ème versement de 50% du montant de la participation restant dû,** à l'achèvement des travaux des équipements publics.

La SCCV LGM MADRAGUE 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 Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Par exception à ce qui précède, le droit au paiement des échéances prévues selon les modalités ci-dessus sera suspendu en cas de non-respect des délais d'exécution des travaux prévus à l'Article 5, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

Article 9 : Exonération de la taxe d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre visé à l'article 2 de la Convention (cf. Annexe 2), sont exclues du champ

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

d'application de la taxe d'aménagement (pour la part de l'EPCI) pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de l'accomplissement des modalités d'affichage prévues à l'article 11 ci-après.

Par ailleurs, l'opérateur participant au financement des ouvrages d'assainissement collectif, les constructions seront exonérées dans le périmètre de la participation pour assainissement collectif (PAC).

Article 10 : Autorisations et procédures administratives

Chaque Partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- d'une part et pour ce qui concerne le constructeur, de l'opération immobilière envisagée,
- d'autre part, pour ce qui concerne la Collectivité, pour la réalisation des Equipements.

Les Parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité), notamment dans le cadre du Comité d'information prévu à l'Article 6.

Article 11 : Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole Aix - Marseille - Provence et en Mairie de Marseille, de la mention de la signature de la présente convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Métropole Aix Marseille Provence déclare avoir transmis au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et avoir affiché, la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 19 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

La Métropole Aix Marseille Provence communiquera sans délai au constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Métropole Aix Marseille Provence s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

Article 12 : Clause résolutoire

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, dès lors que la SCCV LGM MADRAGUE justifie avoir été dans l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction qu'elle envisage, et notamment dans les cas suivants :

1. Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier du constructeur, tel que défini à l'article 1,

2. Soit de retrait de l'une ou l'autre des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;

3. Soit de défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la SCCV LGM MADRAGUE pour quelque motif que ce soit ;

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

4. Soit défaut d'intervention au profit de la collectivité de l'intégralité de l'assiette foncière des équipements publics objet du PUP, cette mise à disposition conditionnant la réalisation par la Métropole Aix- Marseille- Provence des équipements publics objets du PUP.

5. Soit absence de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Métropole Aix-Marseille Provence par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans le délai de 12 mois suivant la signature de la Convention.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole Aix-Marseille Provence (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à la SCCV LGM MADRAGUE dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Métropole Aix-Marseille Provence, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus, et notamment de la décision du refus ou du retrait d'une autorisation de construire.

Article 13 : Modifications de la Convention

Toutes les modifications de la Convention, et notamment des conditions et délais d'exécution, feront l'objet d'avenants négociés entre les Parties dans un esprit de partenariat.

Article 14 : Faculté de substitution

Sous réserve d'en informer préalablement la Métropole Aix-Marseille Provence, la SCCV LGM MADRAGUE aura la faculté de se substituer dans le bénéfice de la présente convention à toute autre société de droit français, durant la période de validité de celle-ci, la société substituée se voyant ainsi attribuée de plein droit l'ensemble des droits et obligations détenus initialement par la société susmentionnée.

A cet effet, la SCCV LGM MADRAGUE s'engage à transmettre à la Métropole Aix-Marseille Provence tous documents utiles à l'identification de la société substituée (extrait k-bis, statuts de la société substituée, etc...).

Nonobstant cette substitution, la SCCV LGM MADRAGUE restera tenue solidairement avec le substitué au règlement de la participation financière aux équipements publics décrite en article 7 de la présente convention.

Cette substitution fera l'objet d'un avenant négocié entre les parties.

Article 15 : Règlement des différends

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 16 : Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente Convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie, ou encore par courrier électronique nécessairement confirmé, adressé au siège social de la Partie concernée, tel qu'il figure en tête de la Convention.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une partie pour les besoins de la Convention devra être notifié par la partie concernée à l'autre partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les Notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

Les Notifications effectuées par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les Notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

Article 17 – Dispositions diverses

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et les annexes font partie intégrante de la présente convention.
Dans l'éventualité où une des dispositions de la convention serait déclarée nulle ou sans effet par décision de justice pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la convention poursuive ses effets sans discontinuité ;
Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la convention.
Le manquement ou la renonciation par les parties à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la convention, la renonciation ou le manquement par une partie à exercer tout droit au titre de la Convention ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie à faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.
Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la convention dans cet esprit.

Article 18 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée aux deux premiers alinéas de l'article 8 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 18 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 13, la caducité n'entraîne aucune indemnité entre les Parties.

Article 19 - Publicité de la Convention

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, la Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public et dans la commune membre concernée, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage au siège de l'établissement public et au siège de la commune membre concernée de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée.

Article 20 - Coordination de chantiers

L'opérateur s'engage à adapter son planning et le phasage de son programme immobilier pour permettre à la Métropole la réalisation de ses ouvrages publics, et ceci au regard des contraintes d'études et de commande publique liées aux marchés métropolitains.

Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Un libre accès devra être donné à la Métropole depuis la voie publique.

LA SCCV LGM MADRAGUE garantit par ce biais la faisabilité des équipements publics et l'accès des services opérationnels Métropole aux emprises dédiées.

LA SCCV LGM MADRAGUE s'engage à mettre à disposition des services de la Métropole les études géotechniques qui porteront sur l'ensemble du périmètre du PUP.

Article 21 - Document annexes

ANNEXES :
Annexe 1 - Plan périmètre PC lot A – Convention1 PUP Legré Mante
Annexe 2 - Plan du périmètre de PUP et des futurs équipements publics

Fait à MARSEILLE, Le .....

En 3 (trois) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
La Présidente,
Madame Martine VASSAL

Pour la SCCV LGM MADRAGUE
Représentée par

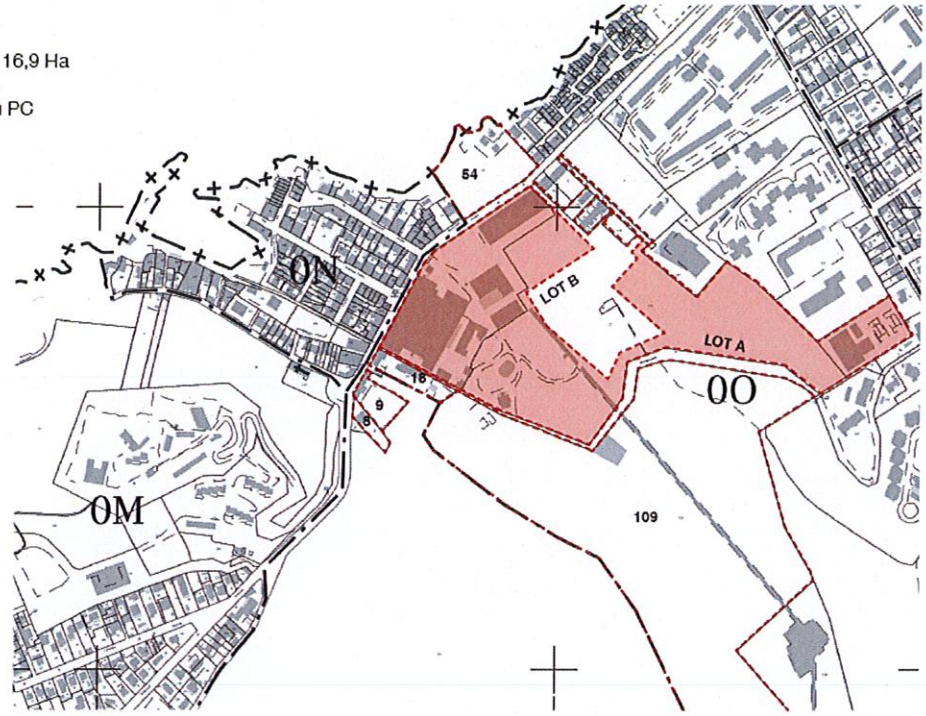
Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

ANNEXE 1 – Périmètre PC lot A – Convention 1

Plan cadastral du site
Etat existant

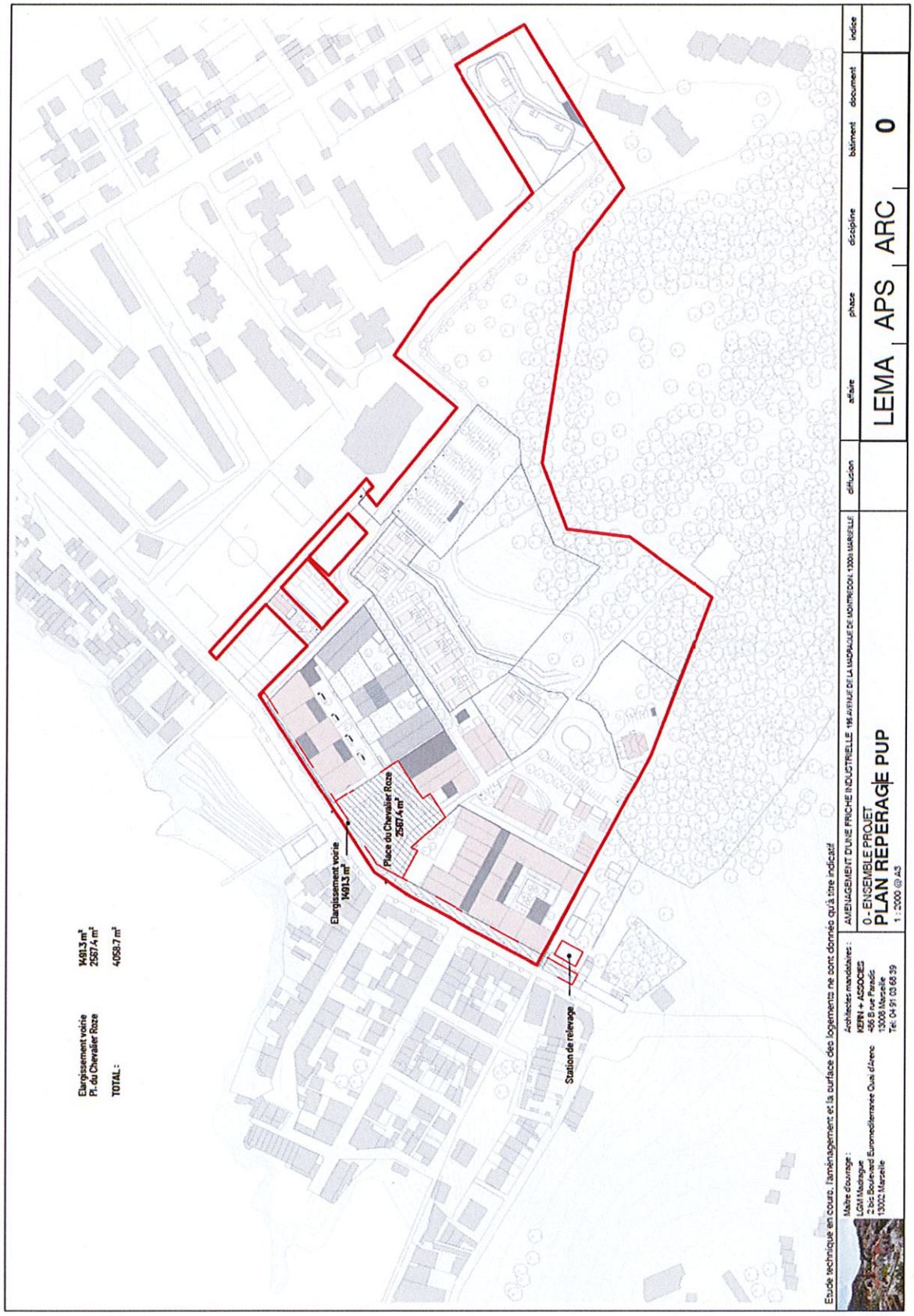
-- Propriété foncière
de LGM Madrague: 16,9 Ha

Terrain d'assiette du PC
Lot A : 59 028 m²
DP décembre 2019



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022

Annexe 2 Plan périmètre PUP – Positionnement des futurs ouvrages publics



Reçu au Contrôle de légalité le 25 octobre 2022