



**AVENANT N° 1 à la convention de Projet Urbain
Partenarial n°Z200256COV**

**Entre la Métropole Aix Marseille Provence
et FONCIERE GM (*signataire initial*) /SARL LES BERGES
DE L'ALTA**

**pour le programme immobilier «les Berges de L'ALTA
M.A.S»,**

**« Parc d'activité de Camp de Sarlier »
Commune d'Aubagne**

Le présent avenant est établi

Entre :

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, en vertu de la délibération **N° HN 001-8065/20/CM** en date du 9 juillet 2020, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,
ci-après « La Métropole »,

Et :

La Société **les BERGES de L'ALTA 2 rue PERLET**, 13007 Marseille
Représentée par Mr MEGUETOUNIF Pierre
En qualité de gérant
ci-après « la société » ou « l'opérateur »

Le présent avenant comporte 8 feuillets numérotés de 1 à 8.

Etant préalablement exposé que :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé par délibération du Conseil de Métropole n° URB 007-7110/19/CM du 24 octobre 2019 d'instituer un périmètre de PUP pour financer le programme des équipements publics nécessaires à la réalisation du Parc d'activité Camp de Sarlier situé sur la Commune d'Aubagne.

Par ailleurs la Métropole Aix-Marseille-Provence a notifié le 11/03/2020 à la Société FONCIERE GM une convention de Projet Urbain Partenarial N° n°Z200256COV ayant pour objet notamment la fixation du montant de la participation de l'opérateur au financement du programme des équipements publics, au regard du programme immobilier porté par l'opérateur.

Dans la délibération du Conseil de Métropole du 24 octobre 2019 instaurant le périmètre du PUP, le montant prévisionnel des travaux a été estimé à 5 136 000 euros HT.

Suite à une actualisation du prix du foncier, sur la base de l'avis rendu par France Domaine et de la prise en compte du cout de la solution technique de raccordement au réseau électrique retenu par Enedis, le montant du programme des équipements publics a été mis à jour par délibération n° URBA 015-8686/20/CM **en date du 15/10/2020**, Son montant global est estimé à 5 931 600 euros HT, décomposé dans l'article 3 au présent avenant.

Chaque opérateur participera au prorata des besoins générés par son opération. La base de calcul reste inchangée et se fera sur la base de la surface du terrain d'assiette de chaque opération. La surface de l'opération, hors voirie existante et emprise des futurs équipements publics est de 74 020 m².

Ainsi le montant de la participation initialement fixée à 60 €/m² HT a été modifiée et s'élève à 69 €/m² HT de terrain d'assiette des projets des futurs opérateurs.

En conséquence, conformément à l'article 4.4 de la convention de PUP, un avenant à la convention de PUP doit être établi pour mettre à jour le montant de la participation.

De plus, la convention de PUP prévoit dans son article 11, qu'en cas de transfert du permis de construire relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini à l'article 2 de cette convention, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

Or, par arrêté en date du 11/05/2022, un permis de construire N° PC13005210188 a été délivré à la Société les BERGES DE L'ALTA pour la création d'une Maison d'Accueil Spécialisée, cette Société a été spécifiquement créée par FONCIERE GM pour ce projet. Elle devient donc par conséquence titulaire de la convention de PUP initiale en lieu et place de FONCIERE GM.

Il convient donc de modifier le signataire de la convention de PUP.

ARTICLE 1 - OBJET DU PRÉSENT AVENANT

Le présent avenant a pour objet :

1° De constater la délivrance du permis de construire déposé par la Société LES BERGES DE L'ALTA pour l'opération les berges de l'Alta M.A. S .et de transférer de fait à celle-ci les droits et obligations du titulaire de la convention de PUP initialement passée avec FONCIERE GM pour l'opération FGM3.

Il s'agit de modifier en conséquence la dénomination du signataire de la convention de PUP.

2°De fixer le nouveau montant de la participation financière au programme des équipements publics de la Société LES BERGES DE L'ALTA sur la base de 69 €/m² HT de terrain d'assiette du projet porté par cet opérateur en lieu et place de 60€/m² HT.

ARTICLE 2 -TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

En application des articles 11 et 12 de la convention initiale, et vu l'arrêté de délivrance d'un permis de construire N°PC13005200007T01 en date du 11/05/2022 annexé au présent avenant, à la société LES BERGES DE L'ALTA, les droits et obligations de Foncière GM résultantes de la présente convention sont transférés de plein droit à la société LES BERGES DE L'ALTA enregistrée au registre du commerce de Marseille sous le n° 899 130 157 représentée par Monsieur Pierre MEGUETOUNIF, et dont le siège est domicilié 2 rue PERLET 13007 Marseille.

ARTICLE 3 -NOUVEAU MONTANT DE PARTICIPATION

L'article 2 de la convention initiale est supprimé et remplacé par ce qui suit :

Article 2 – Programme des équipements publics à réaliser dans la zone de PUP

La Métropole entend réaliser le programme des équipements publics suivant :

- Aménagement de voiries de dessertes internes et périphériques du secteur, comprenant voies de circulation automobiles, cycles et piétons, mobiliers urbains, espaces verts et éclairage public,
- Desserte et raccordement aux réseaux, d'énergie, de télécommunication, d'eau potable, de défense contre l'incendie, d'assainissement des eaux usées,
- Aménagement de noue pour la gestion des eaux de pluies,
- Réalisation de deux ouvrages d'art (ponts routiers),
- Renaturation et aménagement paysager du ruisseau « le Fauge Maire ».

Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est estimé à **5 931 600 euros HT** et se décompose comme suit :

PUP Camp de Sarlier – Programme des équipements publics mis à jour (juillet 2020)	VRD Parc d'activités	Aménagement Fauge/Maire (dont les cheminements piétons)	TOTAL
Généralités	24 000,00 €	6 000,00 €	30 000,00 €
Travaux préparatoires	250 000,00 €	42 000,00 €	292 000,00 €
Voiries et signalisation	1 072 000,00 €	90 000,00 €	1 162 000,00 €
Réseaux (AEP, EU, TELECOM, ENEDIS, PLUVIAL)	1 824 000,00 €	60 000,00 €	1 884 000,00 €
Espaces verts	173 000,00 €	314 000,00 €	487 000,00 €
Ouvrages d'art	700 000,00 €	100 000,00 €	800 000,00 €
Total travaux opération	4 043 000,00 €	612 000,00 €	4 655 000,00 €
Honoraires Travaux « VRD »	200 500,00 €	31 000,00 €	231 500,00 €
Honoraires « ouvrage d'arts »	84 000,00 €	12 000,00 €	96 000,00 €
Missions complémentaires	79 500,00 €	39 000,00 €	118 500,00 €
Total honoraires	364 000,00 €	82 000,00 €	446 000,00 €
Foncier	524 000,00 €	200 600,00 €	724 600,00 €
Frais de notaires	36 600,00 €	14 000,00 €	50 600,00 €
Frais de géomètre	3 950,00 €	1 450,00 €	5 400,00 €
Honoraires DUP	36 500,00 €	13 500,00 €	50 000,00 €
Total foncier «équipements publics»	601 050,00 €	229 550,00 €	830 600,00 €
MONTANT total HT	5 008 050,00 €	923 550,00 €	5 931 600,00 €

Il a été convenu que 90% du coût des aménagements liés à la viabilisation du parc d'activités et, 63% du coût des aménagements du Fauge/Maire seraient supportés par les opérateurs.

Ainsi, la répartition du cout du programme des équipements publics entre les opérateurs et la Métropole est le suivant :

Répartition des couts Métropole / opérateurs	Montant total HT des équipements publics	% Opérateurs	Montant Opérateurs HT	% Métropole	Montant Métropole HT
VRD Parc d'activités	5 008 050,00 €	90%	4 507 245,00 €	10%	500 805,00 €
Aménagement Fauge Maire	923 550,00 €	63%	581 836,50 €	37%	341 713,50 €
Total	5 931 600,00 €	85,8%	5 089 081,50 €	14,2%	842 518,50 €

Chaque opérateur participera au prorata des besoins générés par son opération. La base de calcul sera la surface du terrain d'assiette de chaque opération.

La surface de l'opération, hors voirie existante et emprise des futurs équipements publics est de 74 020 m².

Ainsi, le montant de la participation s'élève à 68,75 €/m² HT arrondi à **69€/m² HT** de terrain d'assiette des projets des futurs opérateurs.

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.

L'article 4 de la convention initiale est supprimé et remplacé par ce qui suit :

Article 4- Montant de la participation due par l'opérateur

4-1 Calcul du montant de la participation de l'opérateur

Le projet de l'opérateur porte sur les parcelles suivantes :

Périmètre opérateurs	Référence parcelles	Surface (m²)
Les berges de L'Alta (MAS)	BK0066	670
	BK0131	725
	BK0132	442
	BK0067	1295
Total les berges de L'Alta (MAS)		3132

L'assiette globale du foncier objet de la présente convention de PUP est de **3132m²**.
Conformément au plan en annexe 2

La surface de cette assiette foncière impactée par des équipements publics est de **1478 m²** conformément au tableau ci-dessous.

Périmètre opérateurs	Référence parcelles	Surface (m²)	Surfaces impactées par aménagement(m²)	Surface de projet (m²)
les berges de L'Alta (MAS)	BK0066	670	0	670
	BK0131	725	248	477
	BK0132	442	0	442
	BK0067	1295	1230	65
les berges de L'Alta (MAS)		3132	1478	1654

Ainsi, la base de calcul de la participation de l'opérateur **LES BERGES DE L'ALTA** pour l'opération **les berges de L'Alta (MAS)** est de **1654 m²**.

En conséquence, la participation de l'opérateur au cout total des équipements, correspond à un montant de :

$$1654 \text{ m}^2 \times 69,00 \text{ € HT} = 114\,126,00 \text{ € HT.}$$

Dans le cas où des études complémentaires viendraient infirmer la solution de référence retenue par l'étude exploratoire d'ENEDIS rendant ainsi un renforcement supplémentaire du réseau électrique nécessaire, un avenant à la présente convention pourra être conclu afin d'intégrer la participation financière du cout de cette extension à la participation de l'opérateur.

4-2 Participation en foncier :

Dans le périmètre de l'opération « les berges de L'Alta (MAS) », la société **les berges de L'Alta** maîtrise **1478 m²** de foncier nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics.

L'opérateur s'engage à apporter en paiement le foncier dont il est propriétaire, désigné dans le tableau ci-dessous, nécessaire pour la réalisation des voiries et réseaux divers et l'aménagement paysager du ruisseau du Fauge/Maire inclus au programme des équipements publics visé à l'article 2.

Cet apport en foncier est valorisé à **hauteur de 32 516,00 € HT**, conformément à l'avis estimatif des domaines établis le 10 décembre 2020.

La Métropole se rendra propriétaire du foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics. Le transfert de propriété sera constaté devant notaire par un acte authentique

4-3 Participation en numéraire :

La participation numéraire de **LES BERGES DE L'ALTA** apport foncier déduit est de **81 610,00€ HT**.

4-4 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 cout définitif du programme des équipements publics et de la valorisation de l'apport en foncier de **LES BERGES DE L'ALTA**.

4-5 Réactualisation du montant de la participation

Il sera appliqué dès le 1/01/2020 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 à la Métropole.

L'article 6 de la convention initiale est supprimé et remplacé par ce qui suit :

Article 6- Modalités de paiement de la participation

6-1 paiements en numéraire

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier de la Métropole : Recette des Finances Publiques de Marseille.

6-2 Echancier de la perception des participations

Le montant de la participation en numéraire sera réglé selon les modalités suivantes :

- le premier versement équivalent à **5% du montant de la participation après déduction de l'apport foncier, soit 4 080,50 € HT** à l'obtention des PC purgés du recours des tiers
- le deuxième versement équivalent à **50 % du montant de la participation après déduction de l'apport foncier**, au démarrage des travaux du programme des équipements publics, **soit 40 805,00 € HT**
- le troisième versement : **45 % du montant de la participation après déduction de l'apport foncier** 12 mois après le démarrage du chantier, **soit 36 724,50 € HT**

6-3 Garantie bancaire

L'opérateur s'engage à souscrire une caution auprès d'un organisme bancaire de son choix pour le montant correspondant à 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) et ce 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 s'engage à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'opérateur

ARTICLE 4 - SPÉCIFICATIONS DIVERSES

Toutes les clauses et conditions de la convention initiale demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux prescriptions du présent avenant lesquelles prévalent en cas de différence.

ARTICLE 5 - PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet à compter de sa notification.

A , le	A , le
Mention manuscrite « lu et approuvé »	Pour la Présidente et par délégation, XXXXXX
Pour la Société LES BERGES DE L'ALTA	
Monsieur Pierre MEGUETOUNIF	