

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(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 METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

ET

LA SAS MELLONE IMMOBILIER PROVENCE

ENTRE

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, en vertu d'une délibération n°HN 001-8065/20/CM du 17 juillet 2020,

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

La SAS MELLONE IMMOBILIER PROVENCE dont le Siège Social est situé à Bâtiment Coté Mellone_ ZAC Saint Estève_ 13360 Roquevaire immatriculée sous le numéro RCS 90326131100018 représentée aux fins des présentes par Monsieur Rémy COURTES agissant en tant que Directeur Général, dûment habilité.

Ci-après dénommée « Le constructeur » ou « LA SAS MELLONE IMMOBILIER Provence »

D'autre part,

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

SOMMAIRE

Article 1	- Objet
Article 2	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
Article 3	- Assiettes foncières
Article 4	- Engagements de la Métropole
Article 5	- Délais d'exécution.....
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 PAC
Article 10	- Mutation et transfert de permis.....
Article 11	- Autorisations et procédures administratives.....
Article 12	- Prise d'effet.....
Article 13	- Résiliation à l'initiative du constructeur
Article 14	- Modifications de la Convention.....
Article 15	- Règlement des différends.....
Article 16	- Notifications.....
Article 17	- Dispositions diverses.....
Article 18	- Documents annexes.....
Article 19	- Caducité de la convention.....
Article 20	- Publicité de la Convention.....

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération n° URB 045-6629/19/BM du 26 Septembre 2019, le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP) dit « Gaston Berger » dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille pour une durée de quinze ans, institué conformément à l'article L332-11-3 II du code de l'Urbanisme ainsi qu'une première convention de PUP avec la SCCV Marseille Gaston Berger qui réalise une opération mixte de 400 logements, commerces, services et crèche sur le site de l'ancien hôpital privé « Résidence du Parc ».

Cette délibération a également approuvé :

- La durée d'exonération, fixée à 10 ans, de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour les constructions ou aménagements à édifier au sein du périmètre du PUP Gaston Berger
- Les équipements publics à réaliser par la Métropole répondant aux besoins des futurs usagers ou habitants des opérations de construction et d'aménagement susceptibles de se développer dans le périmètre du PUP : la requalification et l'extension de la rue Gaston Berger jusqu'au Boulevard Romain Rolland ainsi que la réalisation d'une place publique
- La répartition des coûts entre la Métropole Aix-Marseille Provence et les opérations du PUP

En effet, le secteur est composé de grandes copropriétés construites au cours de la seconde partie du vingtième siècle et qui possèdent des emprises foncières sur lesquelles des opérations immobilières pourraient se développer.

C'est dans ce contexte de mutation urbaine que la SAS MELLONE Immobilier Provence envisage de réaliser une opération immobilière de 60 logements environ sur une emprise foncière de 3 813 m² située aux 237/253 Bd Romain Rolland (10^{ème}) à détacher de la parcelle n° 859 C0036, dénommée « L'Opération Immobilière ». Cette opération représente 3 920 m² de surface de plancher.

La présente convention de projet urbain partenarial porte sur l'Opération Immobilière de **MELLONE IMMOBILIER PROVENCE**.

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.

La Métropole réalisera l'ensemble des ouvrages de voiries et réseaux consistant à la restructuration de la rue Gaston Berger existante et son extension jusqu'au Bd Romain Rolland, y compris les connexions avec les Boulevards Paul Claudel et Romain Rolland ainsi qu'une place publique à l'interface avec l'opération immobilière en cours de réalisation par la SCCV Marseille Gaston Berger. Ces aménagements permettront la desserte optimisée des nouvelles opérations immobilières qui la borde ainsi que le traitement de l'ensemble des nouveaux flux de circulation engendrés par l'opération.

En conséquence, en application des articles **L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-2** 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.

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.332-25-2 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, et rendus nécessaires, pour partie, par l'opération de construction du Constructeur.

Le Constructeur envisage la réalisation d'un programme de construction de 60 logements environ pour une surface de 3 920 m² de surface de plancher.

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 le plan situé en **annexe 1**. Il constitue une zone de PUP élargi dont la surface totale s'élève à **162 388 m²**. Ce périmètre comprend les parcelles suivantes, répertoriées comme suit au cadastre de la commune de Marseille :

- 210 859 C001 d'une superficie de 57 520 m²
- 210 859 C0036 d'une superficie de 71 601 m²
- 210 859 C0035 d'une superficie de 757 m²
- 210 859 C0094 d'une superficie de 3 952 m²
- 210 859 C 0031 d'une superficie de 1 192 m²
- 210859 C 0041 d'une superficie de 9 720 m²
- 210859 C 0042 d'une superficie de 4 206 m²
- 210 859 C0107 d'une superficie de 8 907 m²
- 210 859 C0053 d'une superficie de 13 m²
- 210 859 C0135 d'une superficie de 1 144 m²
- 210 859 C0040 d'une superficie de 2 180 m²
- 210 859 C0052 d'une superficie de 66 m²
- 210 859 C0051 d'une superficie de 77 m²
- 210 859 C0030 d'une superficie de 1 053 m²

L'assiette foncière de l'opération envisagée par **le Constructeur**, délimitée par un liseré de couleur verte sur le plan joint à la présente convention (annexe 1) est incluse dans le périmètre du PUP.

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'Opération Immobilière :

L'assiette foncière de l'opération réalisé par le Constructeur, objet de la présente convention est constituée par une emprise de 3 813 m² à détacher de la parcelle 2010859 C0036; le constructeur disposant sur cette parcelle d'une promesse unilatérale de vente consentie par le Syndicat des copropriétaires de La Sauvagère.

Cette parcelle est répertoriée comme suit au cadastre de la Commune de Marseille :

- parcelle cadastrée 210859 C0036

Ladite assiette foncière correspond à l'assiette foncière des autorisations d'urbanisme.

Assiette foncière des équipements publics de voirie et réseaux divers :

L'assiette foncière des équipements de voirie et réseaux publics à réaliser dans le cadre du PUP est constituée par les emprises foncières des emplacements réservés inscrits au PLUi en vigueur : « Emprise 1 » suivant plan en **annexe 2**.

L'assiette foncière de la place est constituée par une emprise prévue d'être cédée par la SCCV Marseille Gaston Berger à la Métropole au plus tard à la fin du 1^{er} semestre 2025 : « Emprise 2 » suivant plan en **annexe 2**.

Article 4 - Engagements de la Métropole

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

- la création du maillage viaire entre le Bd Paul Claudel et le Bd Romain Rolland avec :
 - o la restructuration de la partie Sud de la rue Gaston Berger (y compris réseaux) entre Paul Claudel et l'opération du Constructeur sur la base du profil existant (15 m) ainsi que le traitement du carrefour
 - o la restructuration de la partie centrale de la rue Gaston Berger (y compris réseaux au droit de l'opération du Constructeur (profil 18m)
 - o la réalisation de l'extension de voie sur la partie Nord (y compris réseaux) entre l'opération d'OGIC et le bd Romain Rolland (profil 16 m) ainsi que le traitement du carrefour
- la réalisation d'une place publique de 2 000 m² environ au droit du projet d'OGIC

A l'achèvement desdits travaux, la gestion et l'entretien de ces ouvrages seront assurés par la Métropole.

Par ailleurs, il est expressément convenu que les engagements de la Métropole ne courent qu'à compter de la réception, par la Métropole, de la notification sous pli RAR des deux informations visées à l'article 8.

La réalisation des équipements publics métropolitains nécessitera l'acquisition d'emprises foncières privées via des négociations amiables ou par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le coût de ces ouvrages publics est estimé à **4 110 000 € HT** comprenant le coût des travaux, les honoraires de maîtrise d'œuvre et les acquisitions foncières.

Article 5 - Délais d'exécution des équipements publics par la Métropole

Les délais d'exécution des équipements publics visés à l'article 4 courent à compter de la réception, par la Métropole, des lettres Recommandées avec Avis de Réception adressées par la SAS MELLONE IMMOBILIER PROVENCE confirmant les deux informations visées au deuxième alinéa de l'article 8 et le cas échéant de la mise à disposition des fonciers appartenant à l'opérateur.

La Métropole Aix-Marseille Provence a déjà procédé à la désignation de la maîtrise d'œuvre. La réalisation des études (AVP PRO DCE) suivra les délais prévisionnels suivants :

- Réalisation des études AVP : 4 mois.
- Réalisation des études PRO et DCE : 8 mois

A l'issu des études AVP la Métropole procèdera à la réalisation du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) si les négociations foncières amiables déjà entamées n'aboutissaient pas. Les délais seront alors les suivants :

- Confection dossier de DUP : 3 mois à compter de la mise au point de l'AVP
- Procédure d'expropriation : 24 mois minimum à compter du dépôt du dossier en préfecture

Dès que le foncier nécessaire à la réalisation des équipements publics sera entièrement maîtrisé, et sous réserve de la réception des RAR adressé par l'opérateur conformément au deuxième alinéa de l'article 8, la Métropole procèdera à la consultation des entreprises. Le délai de consultation est de 6 mois.

A l'issu de l'appel d'offres travaux, la Métropole Aix Marseille Provence s'engage à procéder aux travaux, le délai de réalisation étant estimé à 15 mois.

En fonction de la réalisation du Projet de l'Opérateur et de la maîtrise foncière, la Métropole pourra phaser la réalisation des travaux en privilégiant dans un premier temps la restructuration de la partie Sud de la rue Gaston Berger et la réalisation de la place.

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 l'ensemble des constructeurs signataires d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP 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, d'un représentant de la Métropole.

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, 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 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

Le coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **4 110 000 € HT**.

Compte tenu du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des usagers et habitants des constructions objet de la convention et du ratio de participation, arrêté sur la base du bénéfice respectif de ces équipements pour les usagers et habitants, le montant de la participation du constructeur est arrêté à 80 euros par m² de surface de plancher.

Au regard de la surface de plancher prévisionnelle de 3 920 m² qui sera créé par le constructeur au titre de l'opération objet de la présente convention, la participation due par le constructeur est arrêtée à **313 600 euros** (trois cent treize mille six cent euros) en numéraire. Cette participation n'est pas soumise à TVA.

La participation du Constructeur est détaillée en **annexe 3**.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

Les participations seront exigibles à compter de l'acquisition par la SAS MELLONE IMMOBILIER PROVENCE des terrains d'assiette de l'Opération immobilière auprès du Syndicat des Copropriétaires de La Sauvagère.

A cet effet, la SAS MELLONE IMMOBILIER 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 le Syndicat des Copropriétaires de La Sauvagère. 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 2 versements échelonnés de la manière suivante:

- 50 % lors du dépôt de la Déclaration d'ouverture de chantier du constructeur (DROC).

- 50 % 12 mois après le 1^{er} versement

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

La SAS MELLONE IMMOBILIER 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 comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement et de la PAC

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. Annexe1), sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement (part communale) pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention ainsi qu'il est convenu à l'Article 12 ci-après.

Ce délai s'achèvera **le 31 décembre 2033**.

Compte tenu du principe de non cumul des participations, les constructions seront également exonérées de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PAC).

Article 10 – Mutation et transfert de permis

En cas de transfert de permis de construire, le constructeur devra informer par écrit la Métropole Aix Marseille Provence. Les participations et obligations mises à la charge du constructeur seront ainsi transférées à toute personne physique ou morale qui s'y substituerait, notamment en cas de transfert de permis de construire.

Dans le cas où le constructeur vendrait à un (des) tiers, tout ou partie des constructions, il s'engage à faire insérer dans l'acte de vente l'engagement de son(es) acquéreur(s) de reprendre à son (leur)

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 et non encore payée à la date de cession.

Article 11 - 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 les Collectivités, 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 12 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole, 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 déclare transmettre au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et procéder aux mesures de publicités, les délibérations autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

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

Article 13 - Résiliation à l'initiative du constructeur

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, 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 non-obtention, par **la SAS MELLONE IMMOBILIER PROVENCE**, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
4. Soit de prescription par le Préfet de région d'une opération de fouille archéologique ou de mesures conservatoires rendant l'opération envisagée en tout ou partie irréalisable ou plus onéreuse.
5. Soit absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.

6. Soit à défaut d'acquisition du terrain auprès du Syndicat des Copropriétaires de La Sauvagère.

Les conditions ci-avant devront être réalisées au plus tard le 30 juin 2025.

Sauf décision différente de celles des Parties, la Convention est caduque de plein droit à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la date mentionnée ci-dessus, sans indemnité de part et d'autre.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Métropole et la Ville de Marseille par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée.

Article 14 - 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 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 ou au domicile de la Partie concernée, tel qu'il figure en tête de la Convention.

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 l'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 et la Commune intervenante 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 une Partie ou la Commune intervenante 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 de 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 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- **Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial et périmètre de la convention**
- **Annexe 2 : Localisation des équipements publics à réaliser (emprises 1 et 2)**
- **Annexe 3 : Equipements publics à réaliser. Coût et répartition financière.**

Article 19 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les notifications LRAR visées au deuxième alinéa de l'article 8 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 24 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 20 - Publicité de la Convention

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, la Métropole 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 les communes membres concernées, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage, au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Fait à MARSEILLE, Le

En 2 (deux) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties.

Pour la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La Présidente ou son représentant

Pour la SAS MELLONE IMMOBILIER PROVENCE