

## **CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL**

**En application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue :**

**ENTRE**

**La Métropole Aix Marseille Provence,**

**La SCI Cap Est Loisirs**

**Et**

**La SOLEAM**

**En présence de la Ville de Marseille**

## **ENTRE**

**La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Madame Martine Vassal, sa présidente en exercice, dûment habilité par délibération n° \_\_\_\_\_ du Conseil de la Métropole en date du 10 octobre 2024.

Ci-après dénommée « La Métropole »

**D'une part,**

## **ET**

**La SCI Cap Est Loisirs** dont le Siège Social est situé au 52 avenue de Hambourg 13008 Marseille, Société civil immobilière au Capital de 1 000 € enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° SIREN 494 916 091 représentée aux fins des présentes par Monsieur Cyril Simon, agissant en tant que Directeur Général de SIFER Promotion, société gérante de la SCI Cap Est Loisirs, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir

Ci-après également dénommée « l'Opérateur »

**D'autre part,**

## **ET**

**La SOLEAM**, Société Publique Locale au capital de 5 000 000 Euros, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et les bureaux au 49 Canebière 13001 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 524 460 888, représentée par son Directeur Général, Jean-Yves MIAUX, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014,

Ci-après également désignée par « l'Aménageur »

La Métropole, l'Opérateur et la SOLEAM étant ci-après désignés ensembles les « Parties » et individuellement une « Partie ».

**En présence de la Ville de Marseille**, représentée par son Maire, Monsieur Benoît Payan, habilité à cet effet par délibération n° \_\_\_\_\_ du Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_ ou son représentant.

Ci-après dénommée « La Ville »

## SOMMAIRE

<b>Article 1 – Objet</b> .....	6
<b>Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial</b> .....	6
<b>Article 3 - Le programme des constructions</b> .....	6
<b>Article 4 - Le programme des équipements publics équipements publics</b> .....	7
<b>Article 5 - Comité technique de coordination</b> .....	10
<b>Article 6 - Montant et forme de la participation due par l'Opérateur</b> .....	10
<b>Article 7 - Modalités de paiement de la participation</b> .....	12
<b>Article 8 - Conditions suspensives</b> .....	13
<b>Article 9 - Non réalisation des équipements publics par l'Aménageur</b> .....	14
<b>Article 10 - Non réalisation de l'opération immobilière par l'Opérateur</b> .....	14
<b>Article 11 - Durée d'exonération de la taxe d'aménagement</b> .....	15
<b>Article 12 - Avenants à la présente convention</b> .....	16
<b>Article 13 - Transfert du permis d'aménager, mutations</b> .....	16
<b>Article 14 - Caractère exécutoire de la convention</b> .....	16
<b>Article 15 - Litiges</b> .....	17
<b>Article 16 – Notifications</b> .....	17
<b>Article 17 - Documents annexes</b> .....	17

## EXPOSE

### 1. Projet d'aménagement

Le quartier de la Capelette est un secteur de renouvellement urbain qui comprend une concession d'aménagement confiée à la Soleam depuis 1993 incluant une Zone d'Aménagement Concertée (2003), le lotissement Cap Est (aujourd'hui achevé) et un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dit "Bleu Capelette" à Marseille (10ème arrondissement) portant sur un terrain situé entre le Palais Omnisport de Marseille Grand Est et le bd Rabatau.

Initialement, le projet Bleu Capelette visait la réalisation d'un centre commercial, qui n'a pas été mis en œuvre. Au lieu et place, une opération mixte logements/activités a été envisagée, générant de nouveaux besoins en équipements publics : école, desserte mode doux, espaces publics. Ce projet prévoyait de développer sur une emprise de 19 936 m<sup>2</sup> un nouveau quartier d'une surface de plancher totale estimée à 71 000m<sup>2</sup> de logements, commerces et activités.

Par délibération n°URB-003-6108/19/BM du 20 juin 2019 de la Métropole Aix-Marseille-Provence a institué un périmètre de PUP et approuvé une première convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10 en présence de la Ville de Marseille et la SOLEAM, concernant la construction d'une première tranche de travaux au sein du périmètre de PUP (voir Annexe 1 de la convention).

Le permis de construire correspondant au projet de construction de la première tranche de l'opération a fait l'objet d'un refus. Le projet d'aménagement et de construction global a de nouveau été réétudié par l'opérateur en lien avec les collectivités.

Le périmètre de PUP, le programme des équipements et le montant de la participation ont fait l'objet d'une mise à jour approuvée par délibération n°URBA-007-1608524/CM du 18 avril 2024.

La présente convention de PUP a pour objet d'encadrer la réalisation et le financement des équipements nécessaires au projet actualisé et porté par la SCI Cap Est Loisirs sur une emprise foncière de 23 067 m<sup>2</sup>.

La programmation prévisionnelle d'une surface totale de 69 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est répartie ainsi :

- 37 000 m<sup>2</sup> de SDP logements et hébergement (dont 26 000 m<sup>2</sup> SDP de logements familiaux et 11 000 m<sup>2</sup> SDP d'hébergements en résidences gérées)
- 26 500 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires (bureaux, activités sportives, ...)
- 3 600 m<sup>2</sup> SDP d'hôtel
- 2 700 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services

Le projet est inclus dans les zones sUAc2, sUAc1 et UAe3 du PLUI Marseille Provence, applicable sur la commune de Marseille.

Un tel programme nécessite la réalisation d'équipements publics permettant son intégration dans le tissu urbain existant, et plus particulièrement :

- L'augmentation des capacités du groupe scolaire prévu dans la ZAC compte tenu de la programmation de logements
- La requalification de l'accès nord au site
- L'aménagement des abords du site, notamment par la création de places, valorisant le cadre urbain et favorisant les accès modes doux.

Au titre du financement de ces équipements publics qui profiteront pour partie directement aux habitants et usagers du projet d'aménagement et de construction de l'Opérateur, il y a lieu de mettre à la charge de l'Opérateur une partie de leur coût de réalisation.

C'est dans ces conditions qu'en application des dispositions des articles L. 332-11-3 et suivants du Code de l'urbanisme, l'Opérateur (maître d'ouvrage du Projet) et la Métropole (compétente en matière de planification) ont conclu la présente convention de projet urbain partenarial (ci-après la « Convention »).

Le périmètre de PUP, initialement délimité par la délibération du 20 juin 2019, a été étendu par délibération n°URBA-007-16085/24/CM du 18 avril 2024 (annexe 2 de la présente convention) pour correspondre strictement au terrain d'assiette de la nouvelle opération (rajout de parcelles correspondant à une augmentation de la surface de 3 671 m<sup>2</sup>).

Le programme des équipements publics à réaliser, les montants des participations financières ont été définis dans cette délibération (mentionnée ci-dessus), ainsi que la description des équipements publics, leurs coûts, et la proportionnalité de ces coûts mis à la charge des différents programmes.

## **2. Parties**

La présente convention est signée par :

- La SCI Cap Est Loisirs, propriétaire des parcelles 210 855 R0076, R0081, R0082, R0085, et du volume n°100 des parcelles 210 855 R0083, R0084 et R0077.
- La Métropole Aix Marseille Provence, compétente en matière de PLU ;
- En présence de la SOLEAM, maître d'ouvrage des équipements publics à réaliser et de la Ville de Marseille, gestionnaire futur de l'école. La SOLEAM est propriétaire d'un volume divisé sur les parcelles 210 855 R0083, R0084 et R0077 à céder à la SCI Cap Est Loisirs. L'aménageur est aussi propriétaire de la parcelle 210 855 R005 en totalité dont une partie doit être cédée à la SCI Cap Est Loisirs.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Métropole Aix Marseille Provence exerce de plein droit, en lieu et place des Communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain. Dans ce cadre, la Métropole est compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 en matière de document d'urbanisme.

En application de l'article L. 332-11-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour signer la convention est la commune ou l'établissement public compétent en

matière de PLU si bien que la présente convention doit être signée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cela étant rappelé,

## **IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :**

### **Article 1 - Objet**

La présente Convention a pour objet de définir les conditions et modalités de la participation de l'Opérateur à la réalisation et à l'aménagement des Equipements Publics visés à l'article 4.1 des présentes par la SOLEAM.

### **Article 2 - Périmètre d'application de la convention**

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe 3 à la présente convention, et recouvre les parcelles cadastrées de la commune de Marseille suivantes :

- 210 855 R0076 d'une superficie de 14 199 m<sup>2</sup>
  - 210 855 R0077 d'une superficie de 1 992 m<sup>2</sup>
  - 210 855 R0081 d'une superficie de 5 144 m<sup>2</sup>
  - 210 855 R0082 d'une superficie de 593 m<sup>2</sup>
  - 210 855 R0083 d'une superficie de 265 m<sup>2</sup>
  - 210 855 R0084 d'une superficie de 450 m<sup>2</sup>
  - 210 855 R0085 d'une superficie de 346 m<sup>2</sup>
  - 210 855 R005P d'une superficie de 78 m<sup>2</sup>
- La superficie totale du périmètre de PUP est de 23 067m<sup>2</sup>.

L'assiette foncière de l'opération envisagée par l'Opérateur va faire l'objet d'un permis d'aménager correspondant au périmètre de PUP modifié par la délibération n°URBA-007-16085/24/CM du 18 avril 2024, puis de permis de construire sur les lots issus du permis d'aménager.

### **Article 3 - Le programme des constructions**

L'assiette foncière de l'Opération immobilière est citée à l'article 2 de la présente convention.

Le programme de construction de l'opération immobilière est de 69 800m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis comme suit :

- 37 000 m<sup>2</sup>de SDP logements et hébergement (dont 26 000 m<sup>2</sup> SDP de logements familiaux et 11 000 m<sup>2</sup> SDP d'hébergements en résidences gérées)

- 26 500 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires (7 000m<sup>2</sup> d'activités sportives intérieures, bureaux, ...)
- 3 600 m<sup>2</sup> SDP d'hôtel
- 2 700 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services

L'estimation des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions que l'Opérateur projette d'édifier et le calcul de la participation dont il est redevable au titre de la présente convention ont été effectués sur la base de ce projet assis sur ce périmètre porté par l'Opérateur.

Dès lors, toute modification substantielle du programme de construction devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention de PUP, étant entendu que le montant de la participation sera recalculé à partir du montant par m<sup>2</sup> de SDP indiqué à l'article 6.

Toute évolution substantielle du programme de construction devra préalablement être notifiée, par écrit, par l'Opérateur à la Métropole.

## Article 4 – Le programme des équipements publics

### 4.1 Liste des équipements publics répondant aux besoins de l'opération

Les équipements prévus visent à :

- Répondre aux besoins scolaires générés par la création de logements, avec l'implantation d'un groupe scolaire, prévu à proximité dans le périmètre de la ZAC de la Capelette (îlot 11).
- Créer les accroches nécessaires à l'insertion urbaine et paysagère du projet dans son environnement par l'aménagement d'accès au nord (voirie et réseaux) et l'aménagement d'espaces aux abords du projet favorisant notamment les déplacements piétons et la qualité du cadre de vie.

Les Collectivités s'engagent à faire réaliser les équipements publics par la SOLEAM, concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Capelette, selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL EN € HT	COMPETENCE
Groupe scolaire	17 380 000	Communale
Requalification de l'accès nord	300 000	Métropolitaine
Connexions piétonnes et aménagement des abords	1 800 000	Métropolitaine
TOTAL	19 480 000	

Il est précisé que les travaux relatifs au groupe scolaire relevant de la compétence communale seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la concession. La Ville de Marseille et la Métropole ont approuvé le mode de réalisation et de financement de ces équipements par délibérations n°19/0201/UAGP du 1<sup>er</sup> avril 2019 et n°19/0375/UAGP du 17 juin 2019 pour la Ville et la délibération n°URB 003-6108/19BM du 20 juin 2019, pour la Métropole.

A l'achèvement des dits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées selon les modalités définies dans les conventions respectives des collectivités.

La présente convention précise la fraction du coût des équipements publics mise à la charge de l'opérateur au regard des besoins des habitants et usagers des futures constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

#### 4.2 Coût prévisionnel des équipements publics répondant aux besoins de l'opération

Le coût prévisionnel des équipements publics est ventilé entre l'Opérateur, la Métropole et la Ville de Marseille compte tenu des besoins générés par l'opération, selon les modalités suivantes issues de la délibération du n° URBA-007-1685/24/CM du Conseil de la Métropole en date du 18 avril 2024.

:

Equipements publics	Compétence/ Maîtrise d'ouvrage	Montant en € HT	% de participation constructeur	Participation constructeur en € HT
Groupe scolaire Capelette	Commune/ Soleam	17 380 000	13%	2 259 400
Requalification accès nord	Métropole/ Soleam	300 000	70%	210 000
Connexions piétonnes/ Aménagement des abords	Métropole/ Soleam	1 800 000	70%	1 260 000
<b>Total</b>		<b>19 480 000</b>	<b>19%</b>	<b>3 729 400</b>

Le montant indiqué pour la réalisation du groupe scolaire, les aménagements liés à la requalification de l'accès nord ainsi que les connexions piétonnes et l'aménagement des abords du site de projet inclut :

- Les frais d'acquisition foncière
- les honoraires de maîtrise d'œuvre,
- les honoraires concourant à la réalisation des travaux (géomètre, bureau de contrôle, SPS, AMO de conduite d'opération...),
- le coût des travaux (y compris libération des sols, démolitions, aléas, révisions de prix),
- le coût des travaux de concessionnaires.

Les travaux sont détaillés dans l'annexe 5 à la présente convention.

#### 4.3 Délai de réalisation des équipements publics

Les collectivités publiques s'engagent à faire réaliser les équipements publics par la SOLEAM concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Capelette.

La Métropole, par son aménageur, s'engage à lancer les études de maîtrise d'œuvre d'espaces publics dès la notification par l'Opérateur du permis d'aménager ou des permis de construire purgés de tout recours et de son attestation de propriété.

La Métropole, par son aménageur, s'engage à achever la réalisation des équipements visés à l'article 4.1 dans les délais prévisionnels suivants :

- En septembre 2025 pour la livraison du groupe scolaire.
- 24 mois à compter de la Déclaration d'ouverture de chantier (DROC) du permis de construire incluant le lot A pour l'espace public sud ouest (situé entre l'impasse Arnodin et la halle Baudouin).
- 24 mois à compter de la Déclaration d'ouverture de chantier (DROC) du permis de construire incluant le lot B pour l'espaces public sud est (formant le parvis pour Palais Omnisport de Marseille Grand Est).
- 24 mois à compter de la Déclaration d'ouverture de chantier (DROC) du permis de construire incluant le lot H pour la requalification de l'accès nord.
- 24 mois à compter de la Déclaration d'ouverture de chantier (DROC) du permis de construire incluant les lots I et J pour l'espace public nord ouest.

Les parties se promettent de s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle.

Etant ici précisé que ces délais sont déterminés à titre indicatif et pourront être prorogés à due proportion en cas :

- De survenance de tout événement de nature à retarder l'exécution des marchés de travaux nécessaires à la réalisation des équipements publics et présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure (soit une circonstance irrésistible, imprévisible et extérieure aux parties) ;
- Ou de causes légitimes de suspension des délais d'usage, et notamment
  - Des jours d'intempéries,
  - Des jours de retard consécutifs à une grève générale ou particulière aux activités touchant l'industrie du bâtiment ou gênant l'approvisionnement du chantier, confinements et crise sanitaire ou tout événement équivalent
  - Des jours de retard imputables aux concessionnaires des services publics et réseaux
  - En cas d'injonctions administratives ou judiciaires,
  - Les retards imputables aux concessionnaires,

- En cas de retard dans les actes administratifs avec la Ville lié aux autorisations de travaux,
- En cas de défaillance d'entreprises,
- La liquidation judiciaire d'entreprises,
- En cas de découverte d'ouvrage et réseaux enterrés ou de pollution autres que celles déjà connues et d'aléas liés à la nature du sol.

Dans l'hypothèse où ce calendrier prévisionnel ne serait pas respecté pour une raison non imputable aux Parties, les délais seraient décalés d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura fait obstacle à la poursuite des travaux. En cas de difficultés ou d'imprévus pouvant entraîner un report de l'échéance d'achèvement des travaux, la Métropole, par son aménageur, s'engage à en informer sans délai l'Opérateur.

Dans l'hypothèse où le calendrier prévisionnel ne serait pas tenu pour une raison imputable à l'une des Parties, celles-ci pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements publics.

## **Article 5 – Comité technique de coordination**

Les Parties s'obligent, dès notification de la présente convention à organiser un Comité technique, réunissant leurs représentants respectifs ainsi que les représentants de l'Aménageur et la Ville de Marseille afin de suivre l'exécution de la présente convention et notamment :

- Organiser le démarrage des travaux des équipements publics,
- Coordonner les différents chantiers et actualiser les plannings respectifs de l'Aménageur et de l'Opérateur,
- Faire le point sur toutes questions techniques relatives aux travaux engagés par les Parties.

Chaque représentant pourra se faire assister, au sein de ce comité de pilotage, de tout conseil / Maître d'œuvre de son choix.

Le comité technique se réunira à première demande de l'une des Parties, et au minimum 3 fois par an.

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 l'Opérateur, de l'opération immobilière envisagée,
- D'autre part, pour ce qui concerne les collectivités publics et l'Aménageur, pour la réalisation des équipements publics mis à sa charge.

Les Parties se tiendront informées régulièrement, dans le cadre du Comité technique de pilotage, des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité, signature des actes authentiques du terrain à acquérir par l'Opérateur à la Soleam).

L'opérateur devra aussi notifier à la Métropole toute information relative au dépôt de permis de construire dans le périmètre du permis d'aménager dont il a la connaissance.

## **Article 6 – Montant et forme de la participation due par l'Opérateur**

L'Opérateur reconnaît que les Équipements Publics visés à l'article 4.1 sont utiles à son Projet en ce qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants et usagers du Projet et s'engage en conséquence à verser à l'Aménageur la fraction du coût prévisionnel de réalisation de ces équipements nécessaires aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions de son Projet (ci-après la « *Participation* ») selon les modalités définies ci-après.

### 6.1 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 de constructions visé à l'article 3 de la présente convention.

Les montants s'entendent en euros Hors Taxe. La TVA est applicable et due par l'opérateur.

En vertu de la délibération n°URBA-007-16085/24/CM du 18 avril 2024, le montant de la participation à la charge de l'Opérateur s'élève à :

- 82,50 euros Hors Taxe par m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la destination logement dont :
  - 61,50 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher correspondant à la réalisation du groupe scolaire
  - 21 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher correspondant à la réalisation des autres aménagements
- 21 euros Hors Taxe par m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres destinations.

La totalité de la participation sera appelée par l'aménageur auprès de l'opérateur en précisant :

- Le montant correspondant au groupe scolaire qui sera à verser à l'aménageur pour le compte de la Ville de Marseille.
- Le montant destiné aux autres aménagements qui sera à verser à l'Aménageur pour le compte de la Métropole.

Au vu du programme prévisionnel de constructions visé à l'article 3 de la présente convention, d'une surface de plancher de 69 800m<sup>2</sup>, dont 37 000 m<sup>2</sup> pour la destination logements et 32 800 m<sup>2</sup> pour les autres destinations, le montant prévisionnel de la participation mis à la charge de l'Opérateur s'élève donc à la somme de 3 741 300€ dont :

- 2 275 500 € à verser à l'Aménageur pour la réalisation du groupe scolaire,
- 1 465 800 € à verser à l'Aménageur pour le compte de la Métropole pour la réalisation des autres équipements.

Il est précisé que le montant définitif de la participation sera ajusté selon la surface de plancher réellement autorisée au vu des permis de construire déposés dans le périmètre du permis d'aménager (objet de la présente convention de PUP). En cas de modification du programme prévisionnel de construction un avenant actera la modification du montant total de la participation conformément à l'article 12.

## 6.2 Forme de la participation

La Participation est constituée d'une contribution en numéraire (« participation financière »).

Aucune participation en apport foncier n'est initialement prévue.

## 6.3 Révision de la participation

Le montant de la Participation financière pourra être revu, à la baisse ou à la hausse, par avenant, si le coût définitif du programme des équipements publics est inférieur ou supérieur au coût prévisionnel des équipements publics visé à l'article 4.1 de la présente convention sauf pour le groupe scolaire dont le montant prévisionnel a été mis à jour (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).

## **Article 7 – Modalités de paiement de la participation**

### 7.1 Exigibilité et versement de la participation financière

La participation prévisionnelle définie à l'article 6 sera payée sur facture pour la participation à verser à la SOLEAM pour le compte de la Métropole et de la Ville de Marseille.

La participation sera exigible à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DROC) de chaque permis de construire.

L'Opérateur versera la participation financière selon la répartition établie à l'article 6.1. de la présente entre de la Ville et la Métropole selon les modalités et échéances suivantes et pour chaque permis de construire obtenu :

- 25% du montant exigible au regard de la surface de plancher fixée par le permis de construire au dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier (DROC)
- 25 % du montant exigible 12 mois après la date de dépôt de la DROC
- 25% du montant exigible 18 mois après la date de dépôt de la DROC
- 25% du montant exigible 24 mois après la date de dépôt de la DROC

La Participation financière sera versée selon l'échéancier susvisé, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification par la Ville de Marseille et

l'Aménageur des titres de recettes et/ou factures émis par le trésorier compétent, correspondant à chaque part exigible de participation.

En cas de retard dans le paiement de la participation en numéraire, l'Opérateur sera tenu de payer un intérêt moratoire calculé au taux applicable pour le calcul des intérêts moratoires dus dans le cadre de la commande publique. L'intérêt moratoire sera dû de plein droit sans mise en demeure préalable.

## 7.2 Garantie Bancaire

L'Opérateur s'engage à souscrire une caution au bénéfice de l'Aménageur auprès d'un organisme bancaire de son choix pour le montant correspondant à celui de sa participation aux travaux tel que fixé à l'article 6.1 de la présente convention.

Ce cautionnement devra être fourni sous un délai de trois (3) mois à compter de la levée des conditions suspensives visées à l'article 8 et au plus tard le jour du premier versement de la Participation financière défini à l'article 7.1, et ce, pour toute la durée de validité de la présente convention.

Cette caution pourra être révisée à la baisse, à proportion des différents acomptes déjà versés par l'Opérateur sans jamais se trouver inférieure au montant de la participation restant à devoir, éventuellement révisée à la hausse conformément aux stipulations de l'article 6.3.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, l'Aménageur s'engage à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'Opérateur.

## **Article 8 – Conditions suspensives**

Les parties conviennent que la présente convention est conclue sous les conditions suspensives ci-après, lesquelles interviendront au plus tard dans un délai de 12 mois à compter de la signature de la présente convention :

- Délibérations de la Métropole et de la Ville approuvant la présente convention, purgées de tout recours.
- Obtention du permis d'aménager nécessaire au projet de l'Opérateur tel que décrit à l'article 3 de la présente convention, purgées de tout recours et du délai de retrait administratif.
- Maîtrise foncière avérée par l'Opérateur du foncier nécessaire à son opération.

À défaut de réalisation des conditions suspensives susvisées dans le délai précité et sauf décision contraire des Parties qui décideraient de reporter, par avenant, l'échéance précitée, la Convention sera caduque de plein droit, sans indemnité due de part et d'autre.

Dans un tel cas, l'Opérateur sera alors redevable de la taxe d'aménagement due au titre de la réalisation de son projet.

## **Article 9 – Non réalisation des équipements publics par l'Aménageur**

Si les équipements publics définis à l'article 4 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention pour une raison autre que celles énumérées à l'article 4.3 de la présente Convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés par l'Aménageur pourront être restituées à l'Opérateur dans un délai de 6 mois à compter de sa demande de remboursement, 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 la collectivité compétente au titre de la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par le projet.

Les Parties pourront toutefois convenir par la signature d'un avenant aux présentes, d'une prorogation de délai afin de permettre l'achèvement de la réalisation desdits équipements.

## **Article 10 – Non réalisation de l'opération immobilière par l'Opérateur**

En cas de non-réalisation de l'opération par l'Opérateur ou toute société substituée, pour quelque raison que ce soit, la présente convention deviendra automatiquement caduque de plein droit.

A ce titre, la justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération immobilière devra être notifiée par l'Opérateur sans délai à la Métropole et à la Ville, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-réalisation de l'opération immobilière par l'Opérateur tenant à un motif qui lui est étranger, ce dernier sera déchargé du paiement de tout ou partie restante de la participation exigible selon les modalités suivantes :

- Les sommes représentatives du coût des travaux d'ores-et-déjà réalisés par l'Aménageur ne feront l'objet d'aucune restitution à l'Opérateur si elles ont déjà été versées, et resteront dues par l'Opérateur si celles-ci n'ont pas été versées.
  
- Les sommes déjà versées représentatives du coût des travaux non réalisés par l'aménageur seront quant à elles restituées à l'Opérateur - déduction faite des dépenses déjà engagées et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats conclus en vue de la réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la présente convention (sous réserve de justificatifs).

En cas de non réalisation complète de l'opération immobilière par l'Opérateur ou toute société substituée, pour un motif lui étant imputable, l'ensemble des fractions de sa participation exigible déjà versées ne lui seront pas restituées, et le solde de sa participation exigible qui n'aurait pas été encore versé pourra être dû par l'Opérateur si les travaux de réalisation des équipements publics mentionnés à l'article 4 de la présente convention ont d'ores-et-déjà été engagés à la date de la notification de sa décision de ne pas réaliser l'opération immobilière.

Il est précisé que le coût des travaux réalisés par l'Aménageur ou les dépenses déjà engagés par l'Aménageur devront être justifiées par la fourniture des factures acquittées.

Les sommes dûes par l'Opérateur seront remboursées dans un délai de 6 mois.

### **Article 11 – Durée d'exonération de la taxe d'aménagement**

En contrepartie du versement par l'Opérateur de la Participation visée à l'article 6 ci-dessus et en application des dispositions des articles L. 331-7 6° et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de **10 ans** à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- Au siège de la Métropole ;
- Au siège de la Commune de Marseille ;

En conséquence dans ce délai, les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager et permis de construire découlant du permis d'aménager) nécessaires à la réalisation du Projet dans son ensemble n'assujettiront pas leur bénéficiaire au paiement de la part communale ou métropolitaine de la taxe d'aménagement, et aucune somme ne sera due au titre de cette taxe.

Les autres contributions d'urbanisme ou autres participations applicables aux projets d'aménagement ou de construction restent quant à elles exigibles le cas échéant, qu'elles soient en vigueur au jour de la signature de la présente convention ou qu'elles soient instituées ultérieurement.

Toutefois, les participations d'urbanisme et autres participations applicables aux projets d'aménagement ou de construction finançant les mêmes équipements publics que la Participation prévue par la présente convention ne seront quant à elles pas exigibles en application du principe de non-cumul des participations.

### **Article 12 – Avenants à la présente convention**

Toutes modifications éventuelles de la convention de projet urbain partenarial devront aussi faire l'objet d'avenants à la présente convention, et ce notamment dans l'hypothèse où une modification de la Participation serait nécessaire du fait, soit d'un ajustement de l'estimation des travaux, soit du constat du coût réel des travaux exécutés soit d'une modification de la surface de plancher du programme de construction.

Tout avenant sera soumis aux règles de publicité et de formalités nécessaires.

### **Article 13 – Transfert du permis d'aménager, mutations**

Dans l'hypothèse où le terrain d'assiette du projet visé à l'article 3 ferait l'objet entre l'Opérateur et un tiers de contrats conférant des droits réels à ce dernier, ou en cas de transfert à un tiers des autorisations d'urbanisme autorisant la réalisation du programme de construction tel que défini à l'article 3, **les obligations** résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces droits ou de ce transfert.

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son successeur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs les obligations résultant 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 exigible non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert de l'autorisation d'urbanisme.

Les tiers bénéficiaires de droits réels sur le terrain d'assiette ou du transfert de l'autorisation d'urbanisme ne seront substitués dans **les droits** résultant de la présente convention qu'après la conclusion d'un avenant entérinant ces éventuels transferts de droits.

La levée de garantie mentionnée à l'article 7.2 sera conditionnée par la signature préalable de l'avenant de transfert de droits, sous réserve qu'une garantie équivalente soit fournie par le successeur de l'Opérateur.

En tout état de cause, tout transfert des autorisations d'urbanisme autorisant la réalisation du programme de construction défini à l'article 3, ou tout transfert des droits réels portant sur le terrain d'assiette dudit projet devront faire l'objet d'un avenant à la présente convention signé par le(s) bénéficiaire(s) dudit transfert.

#### **Article 14 - 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 à la mairie de Marseille, ainsi qu'aux recueils des actes administratifs mentionnés à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

#### **Article 15 - Litiges**

Toute action en justice relative à un différend concernant la présente convention devra faire l'objet d'une tentative préalable d'accord amiable entre les Parties.

À défaut d'accord amiable, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, le Tribunal administratif territorialement compétent pourra être saisi par la Partie la plus diligente.

#### **Article 16 - Notifications**

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

- par remise en main 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 étant la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Les Parties élisent domicile en leur siège respectif ou à leur domicile, dont l'adresse est reproduite en tête des présentes.

La Métropole et la Ville de Marseille s'obligent à se transmettre mutuellement les notifications reçues par l'Opérateur dès réception.

### **Article 17 - Documents annexes**

Est annexé à la présente convention :

- Annexe 1 : La délibération approuvant le périmètre de PUP du 20 juin 2019
- Annexe 2 : La délibération du Conseil de la Métropole en date du 24 avril 2024
- Annexe 3 : Le périmètre d'application de la convention de PUP
- Annexe 4 : Programme des constructions
- Annexe 5 : Programme des équipements publics
- Annexe 6 : Pouvoir SIFER Promotion

Fait à MARSEILLE, Le .....

En 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

<p align="center"><b>Pour la METROPOLE AIX- MARSEILLE - PROVENCE</b> La Présidente ou son représentant</p>	<p align="center"><b>Pour la SOLEAM</b></p>
<p align="center"><b>Pour la SCI CAP EST LOISIRS</b></p>	<p align="center"><b>Pour la VILLE DE MARSEILLE</b> Le Maire ou son représentant</p>