



AVENANT N° 2
à la convention de Projet Urbain Partenarial
n°Z200254COV

Entre la Métropole Aix Marseille Provence
et la SARL LE PATIO DE L'ALTA
pour le programme immobilier « le Patio de l'Alta
»,
« Parc d'activités de Camp de Sarlier »
Commune d'Aubagne

Le présent avenant est établi

Entre :

La Métropole Aix-Marseille-Provence

Dont le siège est sis : Le Pharo, 58 Boulevard Charles Livon, 13 007 MARSEILLE

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée pour intervenir en cette qualité aux présentes par délibération n°du Conseil de la Métropole du 06 octobre 2025, et domiciliée audit siège,

Désignée ci-après « La Métropole »,

D'une part,

Et :

La Société LE PATIO DE L'ALTA,

Dont le siège est sis : 2 rue Perlet, 13007 Marseille

Représentée par Monsieur MEGUETOUNIF Pierre en qualité de gérant,

Désignée ci-après « la société » ou « l'opérateur »

D'autre part,

Ensemble dénommées « Les Parties »

Etant préalablement exposé que :

Par délibération du Conseil de la Métropole n°URB 007-7110/19/CM du 24 octobre 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a institué une zone de Projet Urbain Partenarial (ci-après PUP) pour financer le programme des équipements publics nécessaires à la réalisation du Parc d'activités Camp de Sarlier situé sur la Commune d'Aubagne.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a notifié le 11 mars 2020 à la société FONCIERE GM une convention de Projet Urbain Partenarial n°Z200254COV ayant pour objet notamment la fixation de la participation de l'opérateur au programme des équipements publics du Parc d'activités de Camp de Sarlier dans le cadre de l'opération dénommée FGM-1, assise sur un terrain compris dans le périmètre de la zone de PUP précédemment instituée.

La délibération du Conseil de la Métropole du 24 octobre 2019 instaurant la zone de PUP a estimé le montant prévisionnel du coût des équipements publics nécessaires à l'aménagement du Parc d'Activités Camp de Sarlier à 5 136 000 euros HT et fixé les modalités de partage des coûts des équipements publics entre les opérateurs qui se livrent à des opérations de construction au sein de la zone de PUP, au prorata des besoins générés par leurs opérations. Le calcul du montant de la participation financière de chaque opérateur est assis sur la surface du terrain d'assiette de chaque opération, hors voirie existante et emprise des futurs équipements publics.

Suite à une actualisation du prix du foncier, sur la base de l'avis rendu par la Direction de l'Immobilier de l'État (anciennement France Domaine) et de la prise en compte du coût de la solution technique de raccordement au réseau électrique retenue par Enedis, le montant du programme des équipements publics a été mis à jour par délibération n° URBA 015-8686/20/CM du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 et s'élève à 5 931 600 euros HT.

Ainsi, le montant de la participation financière due par chaque opérateur initialement fixée à 60 € HT/m² de terrain d'assiette des projets hors emprise des équipements publics a été modifié par la délibération du 15 octobre 2020 et s'élève désormais à 69 € HT/m².

Par arrêté en date du 3 août 2021, le permis de construire délivré le 8 janvier 2021 à la Société FONCIERE GM pour l'opération FGM1 a été transféré à la Société Le Patio de l'Alta représentée par Monsieur Pierre MEGUETOUNIF, dont le siège est 2 rue Perlet 13007 Marseille.

Afin de transférer au bénéficiaire du transfert du permis de construire nécessaire à la réalisation de l'opération les droits et obligations résultant de la convention de PUP FGM1 notifiée le 11 mars 2020, un avenant n°1 à ladite convention a été établi et approuvé par délibération n°URBA-045-11613/22/BM du Bureau de la Métropole du 5 mai 2022. En conséquence la Société Le Patio de l'Alta est désormais redevable des obligations de versement de la participation financière dont les modalités ont été fixées par la convention de PUP précitée.

En exécution de la convention de PUP conclue entre la Métropole et la Société FONCIERE GM dans les droits et obligations de laquelle s'est substituée la société Le Patio de l'Alta, des relevés de géomètre expert ont été réalisés pour les opérations finales de divisions parcellaires et de bornage contradictoire préalables au transfert, au profit de la Métropole, de la propriété des terrains nécessaires

à la réalisation des équipements publics prévus au PUP et apportés en nature par la société Le Patio de l'Alta.

En vertu de ces relevés, la surface de foncier maîtrisé par l'opérateur et nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics du PUP dans le périmètre de l'opération Le Patio de l'Alta représente 545 m² soit 44 m² de plus que la surface retenue dans l'avenant n°1. Corrélativement, la surface de projet sur laquelle est assise la participation financière de l'opérateur, correspondant à l'assiette globale de l'opération déduction faite de la surface impactée par des équipements publics, s'établit désormais à 9 453 m² et non plus 9 467 m² comme indiqué dans l'avenant n°1.

En conséquence, conformément aux articles 4-2 « Participation en foncier » et « 4-4 Révision du montant de la participation » de la convention de PUP telle que modifiée par son avenant n°1, il convient, sur la base des surfaces relevées par le géomètre expert en vue des opérations finales de divisions parcellaires et de bornage contradictoire, de valoriser le foncier que l'opérateur apporte en paiement et de réviser, par voie de conséquence, le montant de sa participation en numéraire.

ARTICLE 1 - OBJET DE L'AVENANT N°2

Le présent avenant a pour objet de :

- Constater la surface réelle du foncier nécessaire à la réalisation du programme des équipements publics du PUP que l'opérateur apporte en paiement à la Métropole ;
- Mettre à jour le montant de la participation en numéraire de la Société Le PATIO DE L'ALTA sur la base de la surface de son projet qui s'établit désormais à 9 453 m², correspondant à l'assiette foncière globale de son opération déduction faite de la surface impactée par des équipements publics.

ARTICLE 2 – MISE A JOUR DU MONTANT DE LA PARTICIPATION

L'article 4 de la convention dans sa version résultant de l'avenant n°1 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 (m ²)
LE PATIO DE L'ALTA	BK71,72,73,74,285,286,287,313,336,338, 341	9968
Total LE PATIO DE L'ALTA		9968

L'assiette globale du foncier objet de la présente convention de PUP est de 9968 m², **conformément au plan de bornage et au document d'arpentage figurant en annexe 2** de l'avenant 1.

La surface de cette assiette foncière impactée par des équipements publics est de **545 m²** conformément au tableau ci-dessous.

Périmètre opérateurs	Référence parcelles mère	N° parcelle filles suite DIVISION	SURFACE TOTALE	surface totale impactées par équipements publics	surface de projet
	BK 286P1	BK390	69,00	-	69,00
	BK 286P2	BK391	62,00	62,00	-
	BK 287P1	BK 392	16,00	-	16,00
	BK 287P2	BK 393	23,00	23,00	-
	BK 336	BK 336	3 845,00	-	3 845,00
	BK 71P1	BK384	876,00	-	876,00
	BK 71P2	BK385	91,00	91,00	-
	BK 72P1	BK386	511,00	-	511,00
	BK 72P2	BK387	105,00	105,00	-
	BK 73P1	BK 388	463,00	-	463,00
	BK 73P2	BK 389	82,00	82,00	-
	BK 74	BK 74	963,00	-	963,00
	BK313P1	BK394	1 363,00	-	1 363,00
	BK313P2	BK395	106,00	106,00	-
	BK338P1	BK338P1	758,00	-	758,00
	BK338P2	BK338P2	76,00	76,00	-

	BK341	BK338P3	500,00	-	500,00
le Patio de L'Alta	BK 285	BK 285	89,00	-	89,00
Total			9998,00	545,00	9453,00

Ainsi, la base de calcul de la participation de l'opérateur LE PATIO DE L'ALTA pour l'opération LE PATIO DE L'ALTA est de **9 453 m²**.

En conséquence, la participation financière globale de l'opérateur au coût du programme des équipements publics prévus par la convention de Projet Urbain Partenarial correspond à un montant de :

$$9453 \text{ m}^2 \times 69,00 \text{ € HT} = 652\,257,00 \text{ € HT.}$$

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 de réviser la participation financière globale due par l'opérateur pour tenir compte de l'éventuel surcoût résultant des travaux de renforcement du réseau électrique.

4-2 Participation en foncier :

Dans le périmètre de l'opération LE PATIO DE L'ALTA, l'opérateur maîtrise **545 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 du Projet Urbain Partenarial.

La valeur de cette participation en nature de foncier vient en déduction de la participation de l'opérateur en numéraire.

Les surfaces, propriétés de l'opérateur, impactées par le programme des équipements publics sont répertoriées dans le tableau suivant :

PERIMETRE DE PUP	DIVISION OPSIA	SURFACE TOTALE	surface totale impactée par les aménagements
le Patio de L'Alta	BK 285	89,00	-
	BK390	69,00	-

	BK391	62,00	62,00
	BK 392	16,00	-
	BK 393	23,00	23,00
	BK 336	3 845,00	-
	BK384	876,00	-
	BK385	91,00	91,00
	BK386	511,00	-
	BK387	105,00	105,00
	BK 388	463,00	-
	BK 389	82,00	82,00
	BK 74	963,00	-
	BK394	1 363,00	-
	BK395	106,00	106,00
	BK338P1	758,00	-
	BK338P2	76,00	76,00
	BK338P3	500,00	-
TOTAL		9998	545

Cet apport en foncier est valorisé à **102 114 € HT**, conformément à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État du 10 décembre 2020.

Ce foncier devra faire l'objet d'une cession à la Métropole constatée devant notaire par acte authentique.

4-3 Participation en numéraire :

La participation numéraire est la différence entre la participation définie à l'article 4-1 et la participation en nature définie à l'article 4-2.

Le montant de la participation en numéraire de LE PATIO DE L'ALTA s'élève à **550 143,00 € HT**.

4-4 Révision du montant de la participation

Le montant de la participation numéraire due par l'opérateur pourra être revu (à la baisse ou à la hausse), par avenant, sur la base du cout définitif du programme des équipements publics.

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 1er janvier des années suivantes sur le restant dû par l'opérateur à la Métropole.

ARTICLE 3 – MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

L'article 6 de la convention dans sa version résultant de l'avenant n°1 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 sera réglé selon les modalités suivantes :

- le premier versement équivalent à **5% du montant de la participation, soit 27 507,15 € HT** à l'obtention des PC purgés du recours des tiers,
- le deuxième versement équivalent à **50 %**, au démarrage des travaux du programme des équipements publics, **soit 275 071,50 € HT**
- le troisième versement équivalent à **45 %**, 12 mois après le démarrage du chantier, soit **247 564,35 € 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 4 de la présente convention et ce, à compter de la levée des conditions suspensives visées à l'article 7 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 inférieure au montant de la participation restant à devoir éventuellement révisée à la hausse (indexation INSEE) conformément aux dispositions de l'article 4.

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 - AUTRES ARTICLES

Toutes les clauses et conditions de la convention dans sa version résultant de l'avenant n°1 demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux stipulations 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,
Pour la Société LE PATIO DE L'ALTA Monsieur Pierre MEGUETOUNIF	