

**CONVENTION DE  
PROJET URBAIN PARTENARIAL  
N°Z250057COV**

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**

**AVENANT n°1**

## **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 6 octobre 2026.

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 SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉQUIPEMENT ET D'AMÉNAGEMENT DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE, en abrégé « SOLEAM »** Société Publique Locale au capital de 5.000.000 € ayant son siège social sis, 146 Rue Paradis 13006 Marseille, SIRET n o 524 460 888 00042 - code APE n o 711 IZ, représentée par son Directeur Général, Monsieur Paul COLOMBANI, agissant dans le cadre des pouvoirs généraux qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration en date du 25 juin 2025.

**Ci-après dénommée « la SOLEAM » ou « le Propriétaire »** 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 »

## PREAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement porté par la SCI Cap Est Loisirs sur la Capelette situé dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, une convention de PUP a été signée les 13 novembre 2024 et 16 janvier 2025 entre les prenantes citées ci-dessus. La convention initiale 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 permis d'aménager a été obtenu par arrêté municipal en date du 21 mai 2025.

Ce programme nécessite la réalisation d'équipements public 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.

La convention de PUP initiale définit notamment le montant de la participation de l'opérateur au programme des équipements publics décrits ci-dessus, et ses modalités de versement,

Il est précisé que les travaux relatifs au groupe scolaire relevant de la compétence communale sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la concession et financés via une convention de financement tri partite (Métropole, Ville et SOLEAM).

Les autres travaux seront réalisés par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée par la Métropole.

La convention initiale prévoit que l'ensemble des participations seraient appelées par la SOLEAM et versées par l'Opérateur à la SOLEAM :

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

Le Groupe scolaire a été réalisé et livré en février 2025 par la SOLEAM à la ville de Marseille.

La ville de Marseille va donc clôturer la convention de financement la liant à la SOLEAM. Le montant de cette convention correspond au montant total des travaux du groupe scolaire (hors financement PUP).

Dès lors, il convient que l'opérateur règle le montant des participations destinées au groupe scolaire directement à la Ville de Marseille.

Cela étant rappelé,

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

### **Article 1 – Modification de l'article 6 de la convention**

#### **(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 et à la Ville de Marseille 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 participation sera appelée selon les modalités suivantes :

- Par la ville de Marseille pour le montant correspondant au groupe scolaire
- Par la SOLEAM pour le montant destiné aux autres aménagements 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 la Ville de Marseille 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 2 – Modification de l'article 7 de la convention**

### **(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 factures émises par la Ville de Marseille (pour la partie relevant du groupe scolaire) et par la SOLEAM (pour les autres aménagements).

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 et de la Ville de Marseille 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 et la Ville de Marseille s'engagent à restituer l'original de l'attestation de la caution bancaire à l'Opérateur.

## **Article 3 – Devenir des autres articles de la convention initiale**

Toutes les clauses de la convention initiale non modifiées par les présentes demeurent intégralement applicables.

Fait à MARSEILLE, Le .....

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

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