

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN GRAND CENTRE VILLE ET CABUCELLE-LES
CROTTE
CONVENTION RELATIVE A LA CESSION DE L'ÎLOT ODDO 3
A L'ASSOCIATION FONCIERE LOGEMENT

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE, Etablissement Public à caractère Industriel et commercial, dont le siège est Astrolabe – 79, boulevard de Dunkerque – CS 70443 – 13235 Marseille cedex 02, représenté par Madame Aurélie COUSI, Directrice Générale, dûment habilitée par délibération du Conseil d'Administration du .././2025ci-après désigné l'EPAEM

Ci-après désigné par les termes « l'EPAEM »

D'UNE PART,

ET

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée par délibération du Bureau de la Métropole n° du .././2025.

ci-après désignée par les termes « la Métropole » ou « MAMP »

D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

La Métropole Aix Marseille Provence a approuvé les conventions de PRU du Grand Centre Ville et de la Cabucelle les Crottes, respectivement par délibération en date du 7 décembre 2023 pour le Grand Centre-Ville, et par délibération en date du 18 avril 2024, pour le Projet de Renouvellement Urbain CABUCELLE LES CROTTE cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Les annexes B1 de ces conventions, signée le 5 février 2024 pour le Grand Centre-Ville, et le 4 novembre 2024 pour la Cabucelle les Crottes, prévoient la mobilisation de contreparties pour l'association Foncière Logement (AFL) qui correspondent à 3256 m² de droits à construire (surface de plancher développée) sous forme de cession en pleine propriété de terrains à l'euro symbolique. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux. Au minimum 30% de logements locatifs libres doivent être réalisés sauf décision contraire d'AFL.

L'EPAEM est en cours d'acquisition d'un terrain, dénommé « îlot ODDO 3 » sis au 56, boulevard Oddo – Marseille 15^e acquis par lui dans le cadre de la réalisation de la DUP ZAC Littorale. Ce terrain permettra de développer une surface de plancher de 4300 m² à destination de logement, activités/commerce.

Suite à la demande exprimée par la Métropole, les disponibilités foncières sur le secteur de la Cabucelle, étant rares, l'EPAEM a accepté le principe d'une cession de l'îlot Oddo 3 à AFL (« l'Opération ») sous réserve que la Métropole, porteur de projet au titre des convention de PRU du GRAND CENTRE VILLE et de LA CABUCELLE LES CROTTEs, compense, au regard des prix de cession de droits à construire figurant au bilan financier, la minoration foncière résultant au principal de la perte de recettes générée par l'obligation de cession à l'euro symbolique au bénéfice de l'AFL .

Dans ce contexte, la présente Convention réitère l'engagement de l'EPAEM auprès de la Métropole de mener à bien la cession de l'îlot Oddo 3 au bénéfice de l'AFL et définit l'engagement de la Métropole à verser à l'EPAEM une participation financière au titre de cette minoration foncière.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er : OBJET DE LA CONVENTION

Par la présente convention, l'EPAEM consent à engager des pourparlers avec l'AFL aux fins de conclure la cession à l'euro symbolique de l'îlot dit « Oddo3 » sis au 56 bd Oddo – Marseille (13015) dans le périmètre de la DUP ZAC Littorale constitué des parcelles indiquées au plan cadastral ci annexé :

En contrepartie, la Métropole s'engage à verser à l'EPAEM une participation financière en compensation de cette cession, dont le montant et les modalités de versement sont définis ci-après.

ARTICLE 2 : MONTANT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

En contrepartie de la vente de l'îlot « Oddo 3 » à l'AFL, la participation financière à devoir par la Métropole vise à compenser la minoration foncière constituée par la perte de recettes de charges foncières initialement attendues par l'EPAEM au titre de son bilan financier prévisionnel d'opération et telles qu'elles résultent de la capacité constructive du terrain définie dans la fiche de lot annexée aux présentes, à savoir :

- 3800 m² de logement à 450 € HT/m²
- 500 m² de commerces à 200 € HT/m²

La part de la participation y afférent est en conséquence fixée à un montant forfaitaire de 1 810 000 euros hors taxe (UN MILLION HUIT CENT DIX MILLE EUROS HORS TAXE).

ARTICLE 3 : PRISE D'EFFET - DUREE

La présente convention entre en vigueur à la date de sa notification par MAMP à l'EPAEM après transmission au représentant de l'Etat. Elle prend fin dans le délai de six (6) mois à compter de la date de la réitération par acte authentique de la vente de l'îlot Oddo 3 par l'EPAEM à l'AFL.

ARTICLE 4 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

La participation financière définie à l'article 2 ci-avant est versée en une seule fois par MAMP à l'EPAEM sur appel de fonds émis par ce dernier à partir de la date de prise d'effet de la Convention, au compte ouvert au nom de l'agent comptable de l'EPAEM sous les coordonnées suivantes :

Titulaire : AGENT COMPTABLE E.P.A EUROMEDITERRANEE

Domiciliation : TPMARSEILLE

IBAN : FR76 1007 1130 0000 0010 0547 706

BIC/SWIFT : TRPUFRP1

ARTICLE 5 : COMPTE RENDU D'OPERATION ET REVERSEMENT

L'EPAEM rend compte de l'avancée de l'Opération en communiquant à MAMP :

- le projet de promesse de vente de l'îlot « Oddo 3 » à conclure entre l'EPAEM et l'AFL; MAMP agréé ledit projet dans le délai de huit (8) jours à compter de sa date de transmission par l'EPAEM. Faute de réponse de MAMP dans ce délai, l'agrément est réputé donné.
- l'acte authentique de vente correspondant ;

En outre, l'EPAEM s'engage à signaler à la Métropole tout retard dans le déroulement du projet ou dégradation significatives du bilan de l'Opération.

Sur demande de MAMP, l'EPAEM s'engage à effectuer le reversement total ou partiel de la participation perçue dans les cas suivants :

- Abandon du projet de cession de l'îlot « Oddo 3 » au profit de l'AFL ;

ARTICLE 6 : ANNEXES

Sont annexés à la présente Convention :

- Un plan cadastral de l'îlot « Oddo 3 »
- La fiche de lot « Oddo 3 »

Fait à Marseille, le

Pour l'Etablissement Public

d'Aménagement Euroméditerranée

La Directrice Générale

Pour la Métropole Aix-Marseille-
Provence

La Présidente

Aurélie COUSI

ANNEXE 1 – PLAN CADASTRAL DE L'ÎLOT ODDO 3



