

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN GRAND CENTRE VILLE
CONVENTION RELATIVE A LA CESSIION DE L'ILOT CHATEAU VERT 2
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 :

Dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), la Métropole Aix-Marseille-Provence a validé en Conseil métropolitain du 7 décembre 2023, la convention partenariale de Projet de Renouvellement Urbain du Grand Centre-Ville de Marseille, situé dans les quartiers Centre-Ville 1er, 2ème et 3ème arrondissement, classés quartiers d'intérêt national par l'arrêté du 29 avril 2015 relatif aux Quartiers Prioritaires de la Politique présentant les dysfonctionnements urbains importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'annexe B1 de ladite convention, signée le 5 février 2024, prévoit la mobilisation de contreparties pour l'association Foncière Logement (AFL) qui correspondent à 32 889 m² de droits à construire (surface de plancher développée), parmi lesquelles 18 265 m² sous forme de cession en pleine propriété de terrains nus à l'euro symbolique. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

L'annexe B1 identifie pour cela plusieurs sites, dont le site dit « Château Vert », sis bd Salengro, Marseille 14^e. Ce site, en cours d'acquisition et de démolition par l'EPAEM, est constitué de deux îlots, CV01 et CV02. Le volume de contreparties foncières initialement conventionné sur ce site s'élève à 3 675 m². Après échange avec l'AFL, il a été convenu la cession de la totalité de l'îlot CV02, qui permet de développer une surface de plancher de 5 500 m² à destination de logement, activités/commerce.

L'EPAEM a accepté le principe d'une cession de la totalité de l'îlot Château Vert 2 à AFL (« l'Opération »), sous réserve que la Métropole, porteur de projet au titre de la convention du PRU du Grand Centre-Ville, compense, au regard des prix de cession de droits à construire figurant au bilan financier, la minoration foncière résultant de la perte de recettes générée par l'obligation de cession à l'euro symbolique des 1 825 m² supplémentaires 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 Château Vert 2 au bénéfice de l'AFL et définit l'engagement de la Métropole à verser à l'EPAEM une participation financière au titre de la 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 « Château Vert 2 » sis bd Salengro – Marseille (13014) 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 « Château Vert 2 » 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, à savoir :

- 1275 m² de logement libre à 300 € HT/m²
- 550 m² de commerces à 250 € HT/m²

La part de la participation y afférent est en conséquence fixée à un montant forfaitaire de 520 000 euros hors taxe (CINQ CENT VINGT 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 Château Vert 2 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 « Château Vert 2 » 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 en cas d'abandon du projet de cession de l'îlot « Château Vert 2 » au profit de l'AFL.

ARTICLE 6 : ANNEXES

Est annexé à la présente Convention un plan cadastral de l'îlot « Château Vert 2 ».

Fait à Marseille, le

Pour l'Etablissement Public
d'Aménagement Euroméditerranée

La Directrice Générale

Aurélie COUSI

Pour la Métropole Aix-Marseille-
Provence

La Présidente

Martine VASSAL