

Convention de Projet Urbain Partenarial

COMMUNE DE MALLEMORT

La Confrérie

N°Z241392COV

AVENANT n°1

Entre :

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par son Président en exercice, Monsieur Nicolas ISNARD, ou son représentant, en vertu de la délibération n° en date du , domiciliée en cette qualité au siège de la Métropole, 58 Boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE,

ci-après désignée « *La Métropole* » ;

Et,

La **Commune de Mallemort** représentée par Monsieur Dimitri FARRO, Le Maire, en vertu de la délibération n° en date du , domiciliée en cette qualité à 6 Cr Victor Hugo, 13370 Mallemort.

ci-après désignée « *le Maître d'Ouvrage* » ou « *la Commune* » ;

Et,

La **société LIDL**, SNC au capital de 458 000 000 €, inscrite au RCS de NANTERRE sous le SIREN 343 262 622, dont le Siège Social est sis 1 rue de Hanovre à CHATENAY-MALABRY (92298), représenté par Bruno MARECCHIA en sa qualité de Responsable Immobilier.

ci-après désignée « *l'Opérateur* »

Ci-après dénommées collectivement « *les Parties* » et individuellement la « *Partie* »

Ci-après dénommées collectivement « *les Parties* »

PREAMBULE

La société SNC LIDL, la Commune de Mallemort et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont signé une convention n° Z241392COV relative au Projet Urbain Partenarial (PUP) du secteur de la Confrérie le 23 juillet 2024 devenue exécutoire le 30 juillet 2024.

Cette convention fixe les modalités selon lesquelles la société SNC LIDL participe financièrement aux équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de son projet de construction d'une nouvelle surface alimentaire d'une surface de plancher d'environ 1727m² pour une surface de vente d'environ 986m². Ces équipements exclusivement de compétence communale consistent notamment en la réalisation de travaux de requalification sur l'avenue Joliot-Curie et l'allée de Requiston, permettant la création d'un accès sécurisé au futur magasin.

Le permis de construire de l'opération, accordé le 23 décembre 2024, pour une SDP de 1750m² dont 991 m² de surface commerciale, a fait l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif, introduit le 24 février 2025 par l'association « En Toute Franchise ».

La Commune, maître d'ouvrage de l'ensemble des équipements publics prévus au PUP et la société SNC LIDL se sont rapprochées en vue d'apprécier les conséquences de l'introduction de ce recours contentieux contre le permis de construire sur l'exécution de la Convention et leurs obligations respectives. La société SNC LIDL a mandaté ses conseils afin d'une part, d'évaluer les risques juridiques encourus pour la poursuite du projet et d'autre part, d'envisager d'y apporter des amendements techniques.

Après retour de ces consultations dont la SNC LIDL a partagé les conclusions avec la Commune, elles ont décidé, d'un commun accord, de poursuivre la mise en œuvre des engagements prévus à la convention de PUP, afin que le magasin que l'Opérateur souhaite édifier puisse être livré avec les accès prévus.

Depuis, 2 permis de construire modificatifs ont été accordés le 25 avril 2025 et le 15 janvier 2026, afin notamment de tenir compte des moyens soulevés dans la requête.

Conformément à l'article 4.3 de la convention, la commune a engagé un marché de maîtrise d'œuvre en 2025 suite à la délivrance du permis de construire, permettant un démarrage des travaux de requalification de voiries prévus au PUP au 1er trimestre 2026. Le coût des travaux est donc affiné et peut également être mis à jour.

De son côté, la société SNC LIDL a préparé ses marchés de travaux afin de pouvoir également engager ses opérations à la même échéance.

Chacun des maîtres d'ouvrage a ainsi intégré les contraintes résultant du recours contentieux sur le calendrier contractuel initial et respecté les obligations issues du PUP.

Cependant, les expertises sollicitées par la SNC LIDL quant à l'analyse du recours contentieux et la concertation des Parties pour apprécier les suites à lui réserver ont eu pour conséquence de retarder la réalisation de l'opération, rendant nécessaire une adaptation de certaines dispositions de la convention initiale.

C'est pourquoi, conformément à l'article 12 de la convention PUP, il est nécessaire de conclure un avenant modifiant les clauses devenues inadaptées au regard des délais actualisés.

Le présent avenant a donc pour objet de modifier les articles suivants :

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

Article 4.3 - Délai de réalisation des équipements publics

Article 6.1 - Montant de la participation

Article 6.2.1 - Apport en nature

Article 6.2.2 - Participation financière

Article 7.1 - Versement de la Participation financière

Article 8 - Conditions suspensives

L'annexe 6 - Programme des équipements publics

ceci étant rappelé,

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIV

Article 1- Modification de l'article 4.2 de la convention

L'article 4.2 « Coût prévisionnel des équipements publics répondant aux besoins de l'opération » est modifié comme suit

« Le coût prévisionnel des équipements publics est ventilé entre l'opérateur et le Maître d'Ouvrage compte tenu des besoins générés par l'opération selon les modalités suivantes :

PUP	COUT PREVISIONNEL HT	MAITRISE D'OUVRAGE	FINANCEMENT			
			Commune		Opérateur	
Postes			%	Montant	%	Montant
Voirie Avenue Joliot Curie	312 470,50 €	Commune	20%	62 494 €	80%	249 976 €
Voirie Rue Marcel Requiston	238 468,80 €	Commune	20%	47 694 €	80%	190 775 €
Dévolement Requiston	12 867,50 €	Commune	0%	- €	100%	12 868 €
Maîtrise d'œuvre	37 295,00 €	Commune	45%	16 783 €	55%	20 512 €
Acquisition terrain	42 552,00 €	Commune	0%	- €	100%	42 552 €
TOTAL	643 654 €			126 971 €		516 683 €
Participation opérateur						516 683 €
En nature						42 552 €
En numéraire						474 131 €

»

Article 2 -Modification de l'article 4.3 de la convention

L'article 4.3 « Délai de réalisation des équipements publics » de la convention est modifié comme suit

« Les maîtres d'ouvrage identifiés au Programme des Equipements Publics pour chacune de ses composantes sont responsables, chacun en ce qui les concerne, de la bonne conduite des travaux et des engagements souscrits par eux au titre de la présente convention, pour les seuls équipements publics relevant de leur compétence respective.

La Commune s'engage à lancer la consultation de maîtrise d'œuvre à la délivrance du PC.

Les travaux ne démarreront qu'à partir du moment où le foncier nécessaire à chaque maître d'ouvrage est mis à sa disposition et où l'autorisation d'urbanisme de l'opérateur sera purgée de tout recours.

La Commune s'engage à achever la réalisation des équipements publics visés à l'article 4.1 dans un délai prévisionnel de 12 mois à compter du permis de construire purgé de tout recours par l'opérateur. Néanmoins, il est précisé que la dernière couche d'enrobé ne pourra intervenir qu'une fois les travaux de l'opérateur terminés.

En cas de recours contentieux, le délai de réalisation sera reporté en application de l'article 8 de la présente convention.

Toutefois, à la demande de la société LIDL, la commune pourra démarrer les travaux avant la purge du recours sur le permis de construire dans les conditions prévues à l'article 8.

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.

Étant 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 publics 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 :
 - Les délais nécessaires à l'acquisition de la maîtrise foncière par la Commune des parcelles destinées à accueillir les Équipements Publics,
 - 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 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 Commune s'engage à en informer sans délai l'Opérateur et la Métropole.

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 3 - Modification de l'article 6.1 de la convention

L'article 6.1 « Montant de la participation » est modifié comme suit :

« La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'Opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions visés à l'article 3 de la présente convention.

Au vu de la répartition du coût des équipements publics entre l'Opérateur et la Commune, visée à l'article 4.2 de la présente convention, le montant de la participation à la charge de l'opérateur s'élève à la somme de 516 683 € HT. »

Article 4 - Modification de l'article 6.2.1 de la convention

L'article 6.2.1 « Apport en nature » est modifié comme suit :

« L'Opérateur s'engage à apporter à titre de paiement en nature de foncier, la parcelle D 1241 non bâtie d'une surface de 788 m².

L'apport de ce foncier est nécessaire pour la réalisation de la voie douce et des espaces verts.

La valeur de la participation en nature de foncier est fixée à 42 552 € (sur la base de 54€/m²). Cette valeur, en deçà des seuils de saisine de la Direction immobilière de l'Etat, est fixée selon des références de prix constatées sur des terrains et zonages comparables. Ce montant pourra être ajusté au regard de la surface réelle constatée après division foncière ou bornage définitif.

L'apport de ce foncier devra faire l'objet d'un acte notarié avec la Commune dans un délai de 3 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tout recours ou dès lors que la société LIDL sollicite expressément la commune pour un démarrage anticipé des travaux d'équipements publics en dépit de l'introduction d'un recours contentieux contre le permis de construire et que la commune donne son accord. »

Article 5 - Modification de l'article 6.2.2 de la convention

L'article 6.2.2 « Participation financière » est modifié comme suit

« Au vu du programme des constructions visé à l'article 3 de la présente convention, (et compte-tenu de l'apport en nature visé à l'article 6.2.1), le montant de la participation en numéraire à la charge de l'Opérateur s'élève à 474 131€ euros HT.

La participation numéraire est la différence entre la participation définie à l'article 6.1 et la participation en nature définie à l'article 6.2. »

Article 6 - Modification de l'article 7.1 de la convention

L'article 7.1 « Versement de la participation financière » est modifié comme suit

« L'Opérateur s'engage à verser la Participation en numéraire, d'un montant total de 474 131 euros HT selon les modalités et échéances suivantes :

- 6% à la délivrance du permis de construire à l'opérateur par la commune indépendamment de la purge des recours contre ce dernier, arrondi à 30 000 euros HT;
- 50% à la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) de la commune pour le démarrage des travaux des équipements publics, soit 237 065 HT euros ;
- Le solde au Décompte Général Définitif réajusté en fonction du coût réel des travaux, soit 207 066 HT euros à ce jour

La Participation financière sera versée selon l'échéancier susvisé, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la notification par le Maître d'Ouvrage de chaque équipement public des titres de recettes 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. »

Article 7 - Modification de l'article 8 de la convention

L'article 8 « Conditions suspensives » est modifié comme suit:

« Les parties conviennent que la présente convention est conclue selon les conditions suspensives décrites en 2 étapes ci-après :

Conditions suspensives liées à la phase conception, études de maîtrise d'œuvre :

- Délibérations de la Métropole et du Maître d'Ouvrage des équipements publics approuvant la présente convention, purgées de tout recours.
- Délivrance du permis de construire

Ces conditions suspensives levées, le démarrage de la phase travaux est suspendue aux conditions suivantes :

- Maîtrise foncière avérée par le Maître d'Ouvrage des équipements publics visés à l'article 4 de la présente convention ;

- *Permis de construire purgé de tout recours*
- *Maîtrise foncière avérée par l'Opérateur du foncier nécessaire à son opération*

À défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives susvisées dans un délai de 28 mois à compter du caractère exécutoire de la convention tel que défini à l'article 14 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.

Toutefois, dans l'hypothèse où un recours contentieux serait formé à l'encontre du permis de construire et où les délais d'instruction inhérents à la procédure contentieuse ne permettraient pas d'envisager une purge dans un délai compatible avec l'exécution du projet, la condition suspensive tenant à l'obtention d'un permis de construire devenu définitif pourra être levée à la demande expresse de l'opérateur, sous réserve de l'accord préalable de la commune.

La levée de cette condition suspensive interviendra par un échange de correspondances entre la commune et l'opérateur constatant de manière expresse leur volonté de poursuivre l'exécution de leurs engagements contractuels nonobstant l'existence du recours. A compter de cet échange, la convention deviendra pleinement exécutoire, sous réserve que les autres conditions soient levées.

L'opérateur reconnaît expressément que cette décision intervient à son initiative et qu'il assume seul le risque lié à l'issue du contentieux.

La commune engagera la réalisation des équipements publics prévus aux présentes dans un délai de 12 mois à compter de la levée de la condition suspensive. En contrepartie, l'opérateur s'engage à verser sa participation financière dans les conditions et selon les modalités prévues par la présente convention, sans que l'existence du recours ne puisse suspendre ou différer cette obligation.

Dans ce contexte l'opérateur reconnaît expressément assumer l'intégralité du risque lié au contentieux en cours. En conséquence, dans l'hypothèse où le permis de construire viendrait à être annulé, retiré ou déclaré illégal par une décision juridictionnelle devenue définitive, la participation versée au titre de la présente convention demeurera acquise à la commune et ne pourra donner lieu à restitution.

En contrepartie, et sous réserve du parfait paiement de la participation financière prévue aux présentes, l'opérateur ne sera plus redevable de la taxe d'aménagement afférente à l'opération objet de la présente convention.

Les parties reconnaissent que cette disposition vise à assurer la continuité des engagements publics et la réalisation des équipements dans les délais convenus. »

Article 8 – Modification de l’annexe 6 de la convention

L’annexe 6 « Programme des équipements publics » est modifié comme suit :

Ville de Mallemort Aménagement de l'avenue Joliot Curie et de l'allée Marcel Requiston Projets de DGD et répartition 28/04/2026		
Lot 1 - Avenue Joliot Curie		
1	Travaux Préparatoires	43 572,50 €
2	Terrassements	103 652,50 €
9	Réseaux de Télécommunications	6 870,00 €
10	Réseau de Distribution Electrique	5 920,00 €
11	Réseau d'Eclairage Public	9 152,50 €
13	Voirie et Génie Civil	86 165,40 €
14	Signalisation et Mobilier Urbain	28 585,00 €
15	Espaces Verts	9 812,50 €
TOTAL		293 730,40 €
Lot 1 - Allée Marcel Requiston		
1	Travaux Préparatoires	27 972,50 €
2	Terrassements	67 442,00 €
5	Dévolement Réseau	12 867,50 €
9	Réseaux de Télécommunications	1 572,50 €
10	Réseau de Distribution Electrique	1 710,00 €
13	Voirie et Génie Civil	119 511,80 €
14	Signalisation et Mobilier Urbain	16 240,00 €
15	Espaces Verts	4 020,00 €
TOTAL		251 336,30 €
Lot 2 - Avenue Joliot Curie		
1	Travaux Préparatoires	1 300,00 €
11	Réseau d'Eclairage Public	17 440,00 €
TOTAL		18 740,00 €
Récapitulatif		
Lot 1 - Avenue Joliot Curie		293 730,40 €
Lot 1 - Allée Marcel Requiston		251 336,30 €
Lot 2 - Avenue Joliot Curie		18 740,00 €
TOTAL		563 806,70 €

Article 9 - Autres articles

Toutes les clauses de la convention initiale qui ne sont pas modifiées par le présent avenant demeurent valables et applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent avenant lesquelles prévalent en cas de différence.

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires originaux

Pour la Société LIDL

Pour la Commune de
Mallemort

Pour la Métropole AMP