

Convention de Projet Urbain Partenarial

COMMUNE DE FUVEAU

Roucaoudo

N°Z252194COV

AVENANT n°1

Entre :

La **Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par son Président en exercice, M. 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 Fuveau** représentée par, son Maire, Madame Béatrice BONFILLON CHIAVASSA, en vertu de la délibération n°
en date du _____, domiciliée en cette qualité à Hôtel de ville, boulevard Emile Loubet -13710 FUVEAU,
ci-après désignée « *le Maître d'Ouvrage* » ou « *la Commune* » ;

Et,

La **Régie des eaux du Pays d'Aix**, représentée par Monsieur François LAURENT, Directeur de la Régie des Eaux du Pays d'Aix, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du _____ ;
ci-après désignée « *la REPA* » ;
ci-après collectivement désignées « *les Maîtres d'ouvrages* » ;

Et,

La **société COGEDIM PROVENCE**, Société anonyme au capital de 100 000€, ayant son siège social à MARSEILLE (13002, identifiée au SIREN sous le numéro 442 739 413 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE, représenté par Jérôme COSTAGLIOLI en sa qualité de Directeur Régional,
ci-après désigné « *l'Opérateur* » ;

Ci-après dénommées collectivement « *les Parties* »

PREAMBULE

La société COGEDIM PROVENCE, la Commune de Fuveau, la Régie des eaux du Pays d'Aix et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont signé la convention n° Z252194COV relative au Projet Urbain Partenarial (PUP) du secteur de la Confrérie le 10 novembre 2025, devenue exécutoire le 17 décembre 2025.

Cette convention fixe les modalités selon lesquelles la société COGEDIM PROVENCE participe financièrement aux équipements publics rendus nécessaires par la réalisation de son programme immobilier d'environ 6222 m² de surface de plancher consistant en la réalisation de 85 logements collectifs et 8 maisons en bande.

Ces équipements consistent notamment en la réalisation d'une voirie reliant la route des Michels et le chemin de Rousset, d'une placette et d'un parking de 26 places s'agissant de travaux de compétence communale mais également de l'extension des réseaux humides relevant de la compétence de la REPA pour l'eau potable et l'assainissement et de la Métropole pour le pluvial.

Le permis de construire de l'opération, a été délivré à la société COGEDIM PROVENCE le 15 janvier 2026, pour une surface de plancher conforme à celle décrite dans le PUP. La société COGEDIM PROVENCE envisage de transférer le Permis de Construire Valant Division et les droits et obligations liés à la présente convention à la future SAS la Roucaoudo dès sa création sans avenant.

Par ailleurs, l'opérateur souhaite remplacer sa garantie de groupe par une garantie bancaire à fournir dans un délai de 40 jours après avoir été informé par courrier de la notification des marchés publics. Enfin, dans l'hypothèse où le coût des travaux des équipements publics viendrait à excéder de plus de 10% l'estimation figurant au PUP à l'issue des appels d'offres travaux (hors clause de révision de prix), les parties se rapprocheront afin d'examiner les suites à donner à l'opération.

Ainsi conformément à l'article 13 de la convention de PUP, il est nécessaire de conclure un avenant modifiant les clauses évoquées.

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

Article 6.3 - Ajustement du montant de la participation

Article 7.2 - Garantie à première demande ALTAREA, société mère de COGEDIM, COGEDIM PROVENCE et de la SSCV La Roucaoudo

Article 14 - facultés de substitution et transferts des autorisations d'urbanisme, mutations

ceci étant rappelé,

IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT

Article 1- Modification de l'article 6.3 de la convention

L'article 6.3 « ajustement du montant de la participation » est entièrement réécrit comme suit.

« Le montant prévisionnel de la participation de l'opérateur figurant à l'article 6-1 est déterminé sur la base du coût prévisionnel des équipements publics rendus nécessaires par le projet, apprécié à la date de signature de la présente convention.

Le montant de la participation mise à la charge de l'Opérateur est ajustable. *Le montant réel et définitif de la participation sera calculé sur la base d'un programme des équipements publics inchangé et des dépenses réellement engagées par les maîtres d'ouvrage pour la réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération, auxquelles sera appliquée la fraction de financement mise à la charge de l'Opérateur.*

6.3.1 *Dans l'hypothèse où le coût définitif des dépenses réellement engagées par les maîtres d'ouvrage pour la réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération serait supérieur au coût prévisionnel global figurant à l'article 6-1, les Parties conviennent de prévoir un plafond maximum dont la répartition est ci-dessous donnée.*

Pour un Maître d'Ouvrage donné, l'augmentation du coût d'un ou plusieurs équipement public, hors application des clauses de révision, comprise dans une tranche allant de 0 à 10% du montant prévisionnel de ce ou ces équipement(s) public(s) sera supportée par l'Opérateur et le Maître d'Ouvrage concerné, sans qu'il soit besoin de recourir à un avenant, au travers d'une augmentation proportionnelle de leur participation financière, en appliquant la fraction correspondant à la part mise à leur charge du coût des équipements publics au coût réel et définitif desdits équipements. Le montant de la participation financière de l'Opérateur sera ainsi automatiquement réajusté, après notification d'un état modificatif du montant de participation accompagné des justificatifs du coût réel des travaux.

En cas d'augmentation supérieure à 10% du coût d'un ou plusieurs équipements publics (par rapport à l'estimation de l'article 4.2), hors application des clauses de révision, les parties conviennent de se réunir afin de décider des suites à donner à l'opération dans un délai de 30 jours. Dans le cas de sa poursuite, un avenant devra être conclu afin de définir les modalités de prise en charge et de répartition de cette augmentation ainsi que les nouveaux délais pour fournir la garantie bancaire.

A défaut d'accord exprès entre les parties sur la répartition des charges financières, chacun des parties pourra décider de mettre fin à la présente convention par notification écrite adressée aux autres signataires. Aucune indemnité ne sera due de part et d'autre autre que les frais déjà engagés et réglés à la commune par l'opérateur.

La résiliation interviendra alors de plein droit sous réserve de l'absence d'engagements contractuels irréversibles ou de travaux déjà engagés, lesquels feront le cas échéant l'objet d'un règlement spécifique entre les parties.

En cours de marché de travaux

Les parties reconnaissent que les marchés de travaux relatifs aux équipements publics pourront comporter des clauses de révision des prix conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

En conséquence les variations de prix résultant de l'application de ces clauses seront prises en charge au prorata de leur participation initiale telle que définies à l'article 4.2.

6.3.2. Dans l'hypothèse où le coût définitif des dépenses réellement engagées constaté au DGD par les maîtres d'ouvrage pour la réalisation des équipements publics nécessaires à l'opération serait inférieur aux montants prévisionnels figurant à l'article 6-1, la part de participation trop perçue sera reversée à l'Opérateur par le ou les maîtres d'ouvrage concernés. Un état justificatif détaillé des sommes acquittées au titre de la réalisation des équipements publics relevant de chacune des Maitrises d'ouvrage sera présenté à l'opérateur.

6.3.3. Pour l'application du présent article, les montants de participation dus à la REPA s'entendent de manière distincte pour la participation due au titre des travaux d'eau et celle due au titre des travaux d'assainissement. »

Article 2- modification de l'article 7.2

L'article 7.2. « Garantie à première demande ALTAREA, société mère de COGEDIM, COGEDIM PROVENCE, et de la SCCV LA ROUCAOUDO est réécrit comme suit

Article 7.2 « Garantie Bancaire »

L'opérateur s'engage à souscrire une Garantie à Première Demande au bénéfice conjoint de tous les maîtres d'ouvrage des équipements publics, pour le montant correspondant à 50% du montant de sa participation globale aux travaux telle que fixée à l'article 6 de la présente convention. Cette garantie devra être fournie à la commune de Fuveau sous un délai de 40 jours à compter de l'information de la notification du marché de travaux par courrier.

Cette garantie peut être révisée à la baisse, à proportion des différents acomptes déjà versés aux maîtres d'ouvrage par l'opérateur sans jamais se trouver inférieure à 50% du montant de la participation restant à devoir, éventuellement révisée à la hausse conformément aux dispositions de l'article 5.

Dès lors que les participations sont intégralement versées, la commune de Fuveau s'engage à restituer l'original de l'attestation de la garantie à l'opérateur.

Article 3 : Modification de l'article 14

L'article 14 « Faculté de substitution, transfert des autorisations d'urbanisme et mutations » est modifié comme suit

La société COGEDIM PROVENCE pourra être substituée dans les droits et obligations de la présente convention par la SAS la Roucaoudo, sous réserve que cette dernière soit majoritairement détenue par la Société Cogedim Provence. Dans cette hypothèse, la substitution s'effectuera par simple notification LRAR de l'opérateur à chacune des autres parties, sans qu'aucun avenant de la présente convention ne soit nécessaire.

*A l'exception de ce cas, les tiers bénéficiaires de droits réels sur le terrain d'assiette ou du transfert de l'autorisation d'urbanisme ne seront substitués dans **les droits** résultant de la présente convention qu'après l'agrément exprès de la Métropole, de la REPA et de la Commune de Fuveau, préalablement sollicités par l'Opérateur et la conclusion d'un avenant entérinant ces éventuels transferts de droits.*

*Dans l'ensemble des cas, **les obligations** résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces droits ou de ce transfert.*

L'Opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son successeur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

COGEDIM PROVENCE fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution aux autres signataires en conséquence de la substitution.

L'Opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert de l'autorisation d'urbanisme.

La levée de garantie mentionnée à l'article 7.2 sera conditionnée par la signature préalable de l'avenant de transfert de droits, sous réserve qu'une garantie équivalente soit fournie par le successeur de l'Opérateur.

Article 4– 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 4 exemplaires originaux

Pour la Société COGEDIM PROVENCE	Pour la Commune	Pour la Métropole	Pour la REPA