

CONVENTION DE TRANSFERT DES VOIES ET EQUIPEMENTS DE L'OPERATION INCITY

Commune de Marseille

En application de l'article R442-8 du code de l'urbanisme

Entre les soussignés

La Métropole Aix-Marseille-Provence
Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) dont le siège administratif est immeuble Le Pharo 58,
boulevard Charles-Livon 13007 Marseille
Représenté par M. Nicolas Isnard, Président, dûment habilité par délibération
du Conseil de Métropole n° , ou son représentant.

ci-après désignée la « **Métropole** »

d'une part,

Et

La SCI Cap Est Loisirs
Société Civile Immobilière au capital de 1 000€ enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille
sous le n° SIREN 494 916 091 et dont le siège social est situé au 52 avenue de Hambourg, 13008 Marseille
Représentée par sa gérante la société SIFER PROMOTION, société par actions simplifiée au capital de 40.000 €
enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° SIREN 480 075 563 et dont le siège
social est situé au 52 avenue de Hambourg, 13008 Marseille
Elle-même représentée par M. Cyril SIMON en qualité de Directeur Général (annexe 3).

ci-après désignée l'« **Aménageur** »

d'autre part.

Table des matières

Préambule	3
ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION.....	4
ARTICLE 2 – DESCRIPTIONS DES OUVRAGES RETROCEDES	4
ARTICLE 3 – QUALITE ET RECEPTION DES OUVRAGES.....	5
1. Création d'un comité de suivi	Erreur ! Signet non défini.
2. Validation des différentes étapes de MOE	Erreur ! Signet non défini.
3. Conformité des ouvrages	Erreur ! Signet non défini.
4. Exécution et suivi des travaux	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR.....	5
ARTICLE 5 – COMITE DE SUIVI	6
1. Validation des différentes étapes de MOE	7
2. Exécution et suivi des travaux	8
3. Préparation des visites de conformité des ouvrages	8
4. Préparation à la rétrocession	8
ARTICLE 5 – CONDITIONS DU TRANSFERT.....	8
ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 8 – SUBSTITUTION	9
ARTICLE 9 – MODIFICATIONS DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 10 – CADUCITE DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 11 - ANNEXES	10
DOSSIERS DES OUVRAGES EXECUTES (DOE).....	11
DOSSIERS DES INTERVENTIONS ULTERIEURES SUR L'OUVRAGE (DIUO)	13

Préambule

La SCI Cap Est Loisirs a déposé une demande de permis d'aménager sur un ensemble de terrains d'une superficie de 23 067 m², situés impasse Arnodin sur la commune de Marseille, en vue de réaliser une opération d'aménagement, à vocation d'habitat, de bureaux, de services et de commerces, d'équipements sportifs et de loisirs privés, dénommée Incity sur le site du PUP dit « Bleu Capelette » (ci-après le « **Projet** »).

Le Projet prévoit une opération d'aménagement de 16 lots pour un programme global de construction de 69 800m² de SDP décomposé comme suit :

- 37 000 m² de SDP logements et hébergement (dont 25 849m² SDP de logements familiaux et 11 085m² SDP d'hébergement en résidences gérées)
- 26 500 m² d'activités tertiaires (bureau, activités sportives, ...)
- 3 600 m² d'hôtel
- 2 700 m² de SDP de commerces et services.

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux propres à l'opération figurent dans le dossier de permis d'aménager n° PA 013055 24 00026P0 délivré le 21/05/2025 et purgé de tout recours (ci-après le « **Permis d'Aménager** »). Le Permis d'Aménager prévoit l'aménagement des espaces communs ainsi que le découpage en lot du terrain (dont certains à vocation publique et d'autres à vocation privée). L'opération de construction du bâti (habitat, bureaux, commerces, services, sport et loisirs) a fait l'objet de 2 permis de construire obtenus :

- Le 31/12/2025 par la SCICV Incity concernant les lots B et D pour une SDP totale de 15 867 m² à destination de logements essentiellement (15 580m²) et de commerces (287m²) ;
- Le 25/03/2026 par la SCCV Incity 2 concernant le lot F pour une SDP totale de 8 78 m² correspondants à 350 hébergements d'une résidence jeunes actifs et d'une résidence étudiante.

Les autres lots feront l'objet de plusieurs permis de construire ultérieurs.

Une partie des voies et équipements réalisés dans le cadre de cette opération va contribuer à mailler et à structurer le quartier, en matière de cheminements doux et d'espaces publics et, a ainsi vocation à intégrer le domaine public métropolitain.

Cette opération va permettre, une traversée apaisée nord sud depuis l'avenue de la Capelette jusqu'à l'impasse Arnodin (prochainement prolongée), qui facilitera un accès plus direct à l'opération depuis le tramway mis en service en janvier 2026 (arrêt situé place Ferrié). Une boucle circulée en sens unique complètera la desserte du quartier et l'accès aux parkings en sous-sol des immeubles.

La boucle circulée, la voie modes actifs et ses espaces verts d'accompagnement, les places d'accroche, les réseaux sous espace public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...) et les ouvrages annexes (éclairage, signalisation, mobilier urbain, réseaux d'eaux pluviales) constituent, de par leur usage futur, des équipements à vocation publique.

Conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, il est ainsi décidé par la Métropole en accord avec l'Aménageur, bénéficiaire du Permis d'Aménager, de conclure une convention visant au transfert dans le domaine public des espaces communs tels que définis ci-après et figurant au plan annexé du Permis d'Aménager. Les Parties aux présentes conviennent que ce transfert pourra intervenir dès lors que les travaux sont achevés, réceptionnés et conformes aux conditions de la présente convention. Si une demande de reprise en gestion phasée des travaux est demandée par l'Aménageur à la Métropole, elle devra obligatoirement faire l'objet d'une validation écrite de la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages. Les aménagements et équipements provisoires seront également à valider par les services.

Considérant que :

- La voie modes actifs de l'opération et ses espaces verts d'accompagnement, les places d'accroche, la voie circulée en U, tels que figurant sur le plan annexé au projet de convention, participent à la structuration du quartier et à l'amélioration de la qualité urbaine. Ils sont destinés à être ouverts aux déplacements publics de manière à améliorer l'ensemble du maillage mode actif du quartier à terme et limiter l'impact du projet sur la circulation du quartier. La voie circulée en U et les espaces publics attenants (situés au nord de l'opération) vont permettre la desserte d'un site de bureaux, d'un hôtel, d'équipements sportifs et de loisirs privés ouverts au public qui constituent une offre innovante, dont l'aire de rayonnement sera importante (bien au-delà des besoins des résidents) ;

- Les réseaux sous voirie (eau pluviale, assainissement, eau potable, électricité, télécommunication...), les ouvrages annexes à la voirie (éclairage, signalisation, mobilier urbain ...) constituent des équipements à vocation publique,

Les équipements communs ci-dessus détaillés n'ont pas lieu d'être attribués en propriété indivise à une association syndicale des acquéreurs des lots. Ils seront donc transférés vers le domaine public métropolitain une fois la totalité des travaux effectués conformément aux prescriptions émises par les futurs gestionnaires.

Il est néanmoins admis, la possibilité de créer une Association Syndicale Libre (ASL) dans deux cas particuliers :

- entre la date de réception des travaux par l'aménageur et leur rétrocession à la collectivité afin d'en confier la gestion à une ASL provisoire qui serait constituée pour l'occasion, et qui prendrait nécessairement fin lors de la rétrocession effective du dernier équipement dont la gestion lui aura été confiée.
- en cas de renonciation de la Métropole au transfert des équipements communs du lotissement dans le domaine public

Les statuts d'une ASL provisoire devront faire l'objet d'une validation de la Métropole selon les modalités visées ci-après.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions administratives et techniques relatives à la validation, la réalisation, le transfert et la cession des voies, réseaux, mobiliers et espaces publics du Projet Incity dans les domaines publics de la Métropole, en application de l'article R 442-8 du code de l'urbanisme tels que définis au préambule et réalisés par la société SCI Cap Est Loisirs dans le cadre d'un Permis d'Aménager n°PA 013055 24 00026P0.

Elle vise également à fixer les modalités d'entretien et de gestion des ouvrages appartenant à l'aménageur pendant la durée de la convention.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIONS DES OUVRAGES RETROCEDES

Les ouvrages destinés à être rétrocédés à la Métropole comprennent les voies et espaces publics et leurs dépendances et les réseaux situés dans leurs emprises, à savoir (cf annexe 1) :

- Une promenade centrale nord sud, modes actifs uniquement, d'environ 15 à 20 m de large (espaces verts compris) et 241 m de long,
 - Une voie circulante en U au nord du site, en sens unique depuis l'av de la Capelette jusqu'au bd Rabatau/Matalon permettant l'accès aux stationnements souterrains des programmes d'équipements sportifs privés, bureaux, hôtel, résidence étudiante situés de part et d'autre de la voie. Cette voie permet aussi d'éviter les détours dans le quartier lié à l'accès contraint en limite de propriété,
 - Des accroches ou placettes en lien avec l'existant,
- ⇒ Soit 6 776 m² d'espaces publics (ci-après les « **Ouvrages** »)

Les Ouvrages forment les 6 lots « Espaces Publics » du Permis d'Aménager n° PA 013055 24 00026P0 déposé par la SCI Cap Est Loisirs.

L'Aménageur réalisera les Ouvrages conformément au plan des voies et espaces publics rétrocédés joint en annexe à la présente convention et au dossier de permis d'aménager accordé.

ARTICLE 3 – QUALITE ET RECEPTION DES OUVRAGES

Les Ouvrages à transférer devront se conformer à la réglementation nationale et locale : au Règlement du Système Pluvial Urbain Métropolitain (SPUM 2023), aux Guides des Prescriptions Générales des Réseaux Humides et des Bassins de Rétention (GPG 2017), au règlement de voirie de 2026, au règlement de collecte des déchets ménagers (et annexe déchets du PLUi), aux PPR (plan de prévention des risques inondations et incendies), aux normes en vigueur et aux règles de l'art, aux cahiers de dessin lot 1 (fonte) et lot 2 (acier, alu, inox), au mémoire technique concernant les corbeilles Sineu-Graff, au guide d'aménagement de la voirie (ex-CT1), à l'avis du conseil de développement métropolitain du 14 mars 2023 « comment densifier nos villes pour les rendre plus agréable à vivre.

Dans le cas de l'entrée en vigueur d'une norme s'imposant aux aménagements et d'application immédiate, qui interviendrait postérieurement aux études PRO validées, les parties conviennent d'ores et déjà de se revoir, dans le cadre des comités de suivi ou dans un cadre spécifique, pour examiner les impacts de la nouvelle réglementation et les modalités de sa mise en œuvre, en associant les personnes compétentes. Les arbitrages obtenus lors de ces comités feront toujours l'objet d'un compte-rendu de réunion validé par les Parties dans un délai de 2 mois à compter de sa transmission réputée complète.

Les ouvrages devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le Permis d'Aménager. Les lots du Permis d'Aménager formant des parcelles privées destinées à la construction d'habitat, de bureaux, de commerces, de services, de sports et de loisirs font et feront l'objet de permis de construire spécifiques qui ne sont pas concernés par la présente convention. Il est ainsi précisé que les usages des ouvrages entre les lots privés et les lots à destination publique doivent être séparés : délimitation claire ou clôture entre l'espace privé et le futur espace public, absence de division foncière en volume lié à des superpositions d'usages privés/publics, ouvrage d'infiltration ou de rétention aménagé pour la compensation hydraulique des seuls espaces publics (pas de collecte des eaux pluviales des parcelles privées) ...

La SCI Cap Est Loisirs est seul maître d'ouvrage des Ouvrages à réaliser. Ce faisant, le pilotage et la réception des travaux relèvent de sa responsabilité. Le suivi exercé par la Métropole ou tout autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages, tel que décrit par la présente convention, et en particulier au présent article, est ainsi réalisé en sa seule qualité de futur propriétaire des Ouvrages. La Métropole ne se substitue ainsi ni à la fonction de maître d'ouvrage, ni à celle de maître d'œuvre, ni à celle d'aucun autre intervenant à l'acte d'aménager ou de construire. L'Aménageur reste en tout état de cause seul maître et responsable des décisions finalement prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des Ouvrages.

La SCI Cap Est Loisirs ne pourra en conséquence se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages dans l'exercice de son droit de suivi, lequel (si la Métropole ou toute autre collectivité compétente choisissent de l'exercer) n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des Ouvrages dans son patrimoine.

Toute modification de la qualité des ouvrages telle que définie dans les autorisations d'urbanisme devra faire l'objet d'une validation de la Métropole, dans le cadre des comités de suivi définis ci-après, ou suite à une demande explicite formulée par voie de courrier ou courrier électronique.

Les Parties conviennent, à chaque fois qu'une telle demande sera formulée à la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages, et qu'une décision est attendue de l'une d'elles, celle-ci sera instruite dans un délai raisonnable.

En tout état de cause, l'avis ou la décision en question sont réputés favorables après 60 jours sans réponse à compter de la complétude de la demande. Cette disposition ne prévaut que dans le cas d'une demande formulée à la Métropole et ses services.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'Aménageur s'engage à céder à l'euro symbolique à la Métropole, qui l'accepte par avance, les Ouvrages, une fois les travaux achevés et réceptionnés, sous réserve du respect des dispositions de la présente convention.

Les services de la Métropole (Pôles Programmation Urbaine et Sociale, Réalisations territoriales Voirie, Protection du Cycle de l'Eau, et Amélioration du Cadre de Vie notamment les services travaux et gestionnaires d'ouvrage ou d'aménagements) ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages assisteront impérativement aux opérations de réception des Ouvrages entre l'Aménageur et ses entreprises avec la possibilité d'émettre des réserves, dont la levée sera à la charge de la Métropole. L'absence d'un ou plusieurs représentants de la Métropole aux différentes visites de réception pourront constituer un motif de refus de la rétrocession. Si besoin, plusieurs visites de réception pourront être organisées.

Préalablement à la visite de réception, le Dossier des Ouvrages Exécutés tel que détaillé en annexe de la présente convention, devra être transmis et validé par la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages. Le plan foncier devra également être actualisé si besoin.

La prise en gestion et le transfert des Ouvrages est subordonné à la conformité des caractéristiques des Ouvrages aux documents du DOE validé. Cette conformité sera rendue par Procès-Verbal signé de la Métropole à l'Aménageur.

Préalablement à leur remise en gestion, l'Aménageur s'engage expressément à assurer l'entretien et la propreté des ouvrages et espaces végétalisés, notamment le ramassage manuel des déchets, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisés, et à prendre à sa charge l'intégralité des frais nécessaires aux dites remises en état. Les Parties conviennent d'ores et déjà la possibilité pour l'aménageur de confier cette responsabilité à une ASL provisoire dont les statuts devront être validés par la Métropole. Le cas échéant, les statuts de l'ASL stipuleront le mandat donné au représentant de l'Aménageur à la présidence provisoire de l'ASL et prévoient ses modalités de substitution en cas de liquidation de la SCI Cap Est Loisirs.

L'Aménageur ne pourra pas se dégager de ses responsabilités au titre de la présente Convention, vis-à-vis de la Métropole, en cas de transfert de la gestion des équipements à une ASL provisoire.

Les garanties sur les Ouvrages et les documents relatifs à ces garanties seront transférés à la Métropole.

L'Aménageur, dans un délai de 6 mois à compter des attestations de conformité produites par la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages, (lors de l'établissement des Compte-rendu de pré-remise d'ouvrage) aura l'obligation de préparer et de présenter à la signature de la Métropole, qui s'engage à y procéder, un protocole foncier (si conditions suspensives) ou un acte authentique constatant le transfert de propriété du terrain d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers, et autres équipements objet de la présente convention, et prévoyant l'institution des servitudes nécessaires pour l'exploitation des réseaux et ouvrages publics. L'acte authentique comprendra un plan des ouvrages sur fond cadastral identifiant précisément les emprises foncières cédées à la Métropole et leur usage.

L'Aménageur s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété ainsi que l'intégralité des frais liés au dit transfert.

La Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages assurera l'entretien et aura la responsabilité des ouvrages à compter de la signature du Procès-Verbal attestant la conformité des ouvrages et leur prise en gestion.

ARTICLE 5 – COMITE DE SUIVI

Pour l'application des dispositions de la présente convention, les Parties conviennent du besoin de créer un cadre de comité régulier qui permettra, au cours de la réalisation du Projet, et en préparation de la rétrocession, de solliciter les avis, arbitrages et décisions nécessaires.

Son objet sera notamment :

- D'organiser un cadre de discussions régulier suivant l'avancement du projet, de façon à les présenter aux services compétents qui seront sollicités en fonction de l'ordre du jour ;
- De formaliser ces échanges à travers la rédaction de comptes-rendus. Ces comptes-rendus devront être expressément validés par la Métropole dans un délai de 15 jours après diffusion du dernier document sans remarque ;

- D'assurer un suivi des modifications du Projet, et particulièrement celles affectant les équipements objet de la présente Convention, via notamment la réalisation d'un tableau des avis et arbitrages validés ;
- De valider chaque étape de conception (Etudes Préliminaires, Avant-Projet, Projet, Dossier de Consultation des Entreprises, Assistance au Contrat de Travaux, Visa des Etudes d'Exécution) ;

L'ordre du jour devra être transmis par l'Aménageur à la Métropole dans un délai lui permettant de solliciter la présence d'un représentant du service dont l'avis sera jugé nécessaire.

Le secrétariat de ces comités est à la charge exclusive de l'Aménageur.

Dans un premier temps, la Métropole établira une liste de personnes pour chaque service identifié. Toute autre sollicitation devra être formulée explicitement à la Métropole par l'Aménageur.

Les services de la Métropole suivants seront toujours associés à la validation de chaque étape de conception (Etudes Préliminaires, Avant-Projet, Projet, Dossier de Consultation des Entreprises, Assistance au Contrat de Travaux, Visa des Etudes d'Exécution) :

- Pôles Programmation Urbaine et Sociale, Réalisations Territoriales
- Pôle Voirie,
- Pôles Protection du Cycle de l'Eau, et Amélioration du Cadre de Vie de la Métropole (services études, travaux et services gestionnaires d'ouvrage ou d'aménagements) ;
- Toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages ;

De plus, il conviendra d'associer, dans la mesure du possible, les concessionnaires de réseaux secs et exploitants des réseaux humides.

Le pôle Programmation Urbaine et Sociale et le pôle Réalisations Territoriales assureront la coordination interne des services et le suivi nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention et du respect des engagements. Le pôle voirie apportera son appui technique soutenu compte tenu de sa compétence et de la nécessité de coordonner les différents avis techniques lors de ces différentes étapes d'études de MOE et de travaux (validation et suivi de chantier). Toute saisie des services compétents à chaque étape de maîtrise d'œuvre fera l'objet d'un avis écrit (mail ou courrier) à destination de l'Aménageur.

1. Validation des différentes étapes de MOE

A chaque étape de conception (AVP, PRO, EXE...), les services de la Métropole, ou tout autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages, formuleront un avis sur le Projet. L'avis ou la décision en question sont réputés rendus favorables au terme d'un délai de 60 jours suivant la demande dont la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages a été saisie à défaut de décision contraire dans ce délai. Le délai court à compter de la transmission du dossier complet d'étude de conception.

Les recommandations formulées devront être intégrées par l'Aménageur au Projet en ce qui concerne les équipements objets de la présente convention, dans la mesure où celles-ci correspondront à un besoin exprimé du futur gestionnaire de l'équipement, et seront compatibles avec les autorisations d'urbanisme et l'équilibre du Projet.

Le cas échéant, la cohérence des avis rendus sera assurée au moyen du renseignement du tableau de suivi des avis et des réunions d'arbitrage nécessaires.

Il est demandé à l'Aménageur, afin de faciliter l'identification des services à solliciter, de remettre un plan foncier indiquant la répartition des équipements en fonction des compétences de gestion indiqués par la Métropole, qui devra préciser le traitement des limites entre domaine public et privé.

Lors de la phase de validation du PRO, les concessionnaires et exploitants indiqueront s'il est nécessaire de tenir une réunion les associant pour constater la conformité des travaux avant recouvrement des réseaux.

Le cas échéant, l'acceptation d'un plan de phasage des travaux autorisant des reprises en gestion partielles de travaux devra être dûment argumenté et justifié par l'Aménageur.

Cette demande devra obligatoirement faire l'objet de la transmission d'un plan de phasage détaillé de

l'Aménageur, assortis d'un descriptif de l'organisation mise en place pour la gestion et l'entretien futurs par la Métropole ainsi que les aménagements jouxtant le chantier. Ce plan de phasage devra obligatoirement faire l'objet d'une validation écrite (par mail ou courrier) des services gestionnaires compétents dans un délai de 2 mois à compter de la transmission du dossier descriptif complet du plan de phasage.

2. Exécution et suivi des travaux

Avant le démarrage des travaux, l'Aménageur communiquera à la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages un planning prévisionnel des travaux intégrant la réception des Ouvrages.

Les services de la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages seront obligatoirement invités aux réunions de chantier.

Les concessionnaires et exploitants de réseaux seront associés aux réunions de chantier qui les concernent lors de la phase de travaux.

3. Préparation des visites de conformité des ouvrages

En préparation des visites de réceptions des Ouvrages, visées à l'article de la présente, l'Aménageur transmettra pour validation l'ensemble des documents nécessaires à la préparation de ces visites, notamment les Dossiers des Ouvrages Exécutés (DOE) et Dossiers des Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage (DIUO) complets ainsi que l'ensemble des attestations de contrôle et tests attendus, dont la liste sera arrêtée définitivement lors des comités de suivi.

Les comités de suivi ultérieurs permettront de rendre compte de l'avancement de la réception des ouvrages et, le cas échéant, de la levée des réserves formulées par la Métropole et ses services sur les travaux qui concernent les Ouvrages objet de la présente Convention.

4. Préparation à la rétrocession

Afin de préparer au mieux la rétrocession, un comité spécifique aura pour ordre du jour la vérification des pièces nécessaires au transfert dans le domaine public métropolitain.

L'ensemble des pièces, dont la liste aura été validée au préalable, seront produites au format mentionné par les futurs gestionnaires (dwg, dxf et pdf et selon le système géodésique RGF93) pour être intégrables au système d'information géographique de la Métropole. Tous les tests et contrôles sur les Ouvrages devront dater de moins de 6 mois, et notamment les inspections visuelles des réseaux et tests de leur étanchéité attestés par un bureau de contrôle ainsi que les tests de perméabilité des revêtements perméables.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DU TRANSFERT

Le planning prévisionnel des travaux élaboré par l'Aménageur dans le cadre des études de MOE, validé par la Métropole ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages, sera accompagné d'un graphique illustrant les délais de transfert des emprises concernées et la nature des équipements (voirie, éclairage, assainissement, espaces verts, etc...) afin de permettre aux services gestionnaires d'anticiper leur développement pour répondre aux nouveaux besoins. Le cas échéant, un planning de phasage des reprises en gestion des équipements et leur emprise sera fournis, correspondant au plan de phasage validé par les services de la Métropole ou tout autre collectivité compétente en matière de gestion d'ouvrage.

La procédure de remise en gestion et de remise des Ouvrages s'effectuera de la façon suivante :

- Une réunion de pré-remise des Ouvrages associant obligatoirement l'Aménageur et son maître d'œuvre ainsi que tous les services futurs gestionnaires et donnant lieu à un ou plusieurs compte-rendu(s), avec

attestation de l'état des Ouvrages et avis favorable (éventuellement avec réserves) ou défavorable à la remise en gestion et la cession des Ouvrages (un document par service). Le cas échéant, les réserves à lever devront mentionner les travaux et prestations nécessaires permettant de les lever. Les réserves devront être motivées au regard des plans d'exécution validés en phase d'études.

- Un Procès-Verbal attestant de la conformité des ouvrages sera signé par la direction coordinatrice - DGD ADHICT ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages (le cas échéant, lorsque la levée des réserves est constatée) et de la réception des DOE, dans un délai de 1 mois, à l'issue de ces 2 formalités réunies (conformité/réserves + DOE). Ce PV vaut accord de principe pour la prise en gestion des Ouvrages dans leur ensemble et leur ouverture au public/mise en service, dans l'attente de la cession foncière effective de ouvrages.
- La signature des actes notariés préparés par l'Aménageur sera effectuée après délibération de la Métropole (délai estimé de l'ordre de 6 mois à partir de la signature du PV attestant de la conformité des Ouvrages) ou toute autre collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages, qui s'engage d'ores et déjà à mettre tous ses moyens en œuvre pour préparer les projets de délibération et respecter le planning qui aura été conjointement décidé.

ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par La Métropole qui interviendra après que l'Aménageur aura lui-même signé celle-ci.

ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend fin à la signature de l'acte de transfert de propriété de l'ensemble des ouvrages.

ARTICLE 8 – SUBSTITUTION

A condition d'en informer préalablement la Métropole, l'Aménageur peut se voir substituer, dans le cadre de cette Convention, par toute société du groupe auquel il appartient, par référence à l'article L. 233-3 du code de commerce.

ARTICLE 9 – MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenant en cas d'évolution du Projet, notamment si cette évolution donnait lieu à un permis d'aménager modificatif.

ARTICLE 10 – CADUCITE DE LA CONVENTION

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- Renonciation expresse de l'Aménageur à son projet
- Caducité du permis d'aménager

ARTICLE 11 - ANNEXES

Sont annexés à la présente convention et font corps avec elle :

Annexe 1	Plan du projet
Annexe 2	Définition des DOE et DIUO
Annexe 3	Pouvoir relatif à l'Aménageur ;

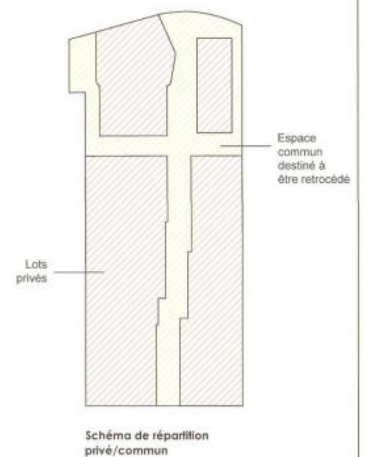
Marseille, le

La Métropole,
Représentée par Monsieur
Président,
Ou son représentant

L'Aménageur
SCI CAP EST LOISIRS
Représenté par :
Monsieur Cyril Simon

Annexe 1

Plan de rétrocession à La Métropole, des espaces et équipements publics Au 1/500



Bilan des arbres existants : 2

Bilan des arbres abattus : 2

Bilan des arbres plantés :

- 54 arbres tiges
- 93 cépées

nb : voir 1-2 PA 8-0 Programme des travaux

Légende :

- Limite Permis d'Aménager
- Gabarit de voirie
- Massif planté h : 0.20/3.5 m
- La sente - massif planté h : 0.15/2 m
- Les jardins en creux - couvre-sol type gazon
- La sente - Pavage drainant
- Perte - Pavage drainant
- Cheminement - Enrobé drainant qualitatif
- Mur et batardeau (jardin de pluie)
- Limite séparative lot privé / espace public - h : 2m
- ... Potelet et borne
- Barrière sélective
- Cariveau
- Bordure type P1 ajourée
- Mobilier d'assise
- Arbre de haute tige / 54 unités au titre du PA
- Arbre type petit développement et cépée / 99 unités au titre du PA

Superficies	
Lot A	2154 m ²
Lot B	2031 m ²
Lot C	1244 m ²
Lot D	1692 m ²
Lot E	1726 m ²
Lot F	1455 m ²
Lot G	1947 m ²
Lot H	1132 m ²
Lot I	824 m ²
Lot J	2086 m ²
EP 1	338 m ²
EP 2	1200 m ²
EP 3	1600 m ²
EP 4	298 m ²
EP 5	934 m ²
EP 6	2406 m ²
Total	23067 m²

Annexe 2

Définitions des DOE et DIUO

DOSSIERS DES OUVRAGES EXECUTES (DOE)

Les Dossiers des Ouvrages Exécutés sont destinés à transmettre la connaissance des ouvrages en vue d'assurer leur pérennité ou leurs modifications ultérieures. Ils comprennent notamment :

- La nature, la provenance, la qualité et les caractéristiques détaillées des matériaux employés.
- Les résultats de tous les essais et inspections réalisés en cours et en fin de travaux,
- Les plans et détails techniques de toutes les modifications apportées en cours d'exécution par rapport aux plans initiaux.
- Les plans de récolement des ouvrages réalisés (y compris mobilier, signalisation,...).

Le DOE est élaboré par les entreprises pendant la période de garantie de parfait achèvement. Il doit être remis au Maître d'Œuvre au moment de la réception des travaux pour être transmis aux gestionnaires compétents y compris sous forme provisoire lors de remise partielle d'ouvrage.

LISTE DES DOCUMENTS CONSTITUANT LES DOE

Levé topographique

- Plan de récolement provisoire permettant la gestion des installations.
- Plan de récolement définitif sur la base d'un relevé topographique après travaux au 1/200.

Le fond de plan topo servant à l'établissement du plan de récolement devra respecter les prescriptions du « Cahier des charges des levés topographiques de récolement de surface après travaux » de La Métropole (Délégation aux Systèmes d'information - Direction des Informations Géographiques - Service Acquisition) en vigueur à la date de réception des travaux.

Un plan de récolement provisoire sera remis préalablement à la réception des ouvrages si le fond de plan après travaux n'a pas été réalisé à la date de réception. Le plan de récolement provisoire permettra la gestion des différents ouvrages (voirie, assainissement, éclairage public et espaces verts).

Eau potable, Eau pluviale et Assainissement

- Vue en plan et de nivellement du réseau en 3D (x, y, z) au 1/200, y compris regards de visite et de branchements, branchements, longueurs, diamètres, pentes, matériaux, exutoires, dates de construction... Le système géodésique utilisé est le RGF93, fichier au format dwg (Autocad).
- Profils en long des réseaux et branchements AEP, EU et EP,
- Rapport d'inspection télévisée des réseaux et branchements EU et EP, sans observation ou argument par le maître d'œuvre,
- PV des tests d'étanchéité des réseaux AEP, EU et EP (collecteurs, regards, branchements), sans observation ou argument par le maître d'œuvre,
- Dossier des fiches techniques des matériels et matériaux utilisés (canalisation, regards, grilles, tampons...),
- Plan de récolement des ouvrages de génie civil,
- Actes notariés liés aux servitudes,
- PV de réception des travaux du maître d'œuvre auprès de l'entreprise,
- Plan de récolement positionné,
- Documents relatifs aux ouvrages de gestion des eaux pluviales : DIUO, plan topographique avec altimétrie des entrées et sorties et coupe des bassins et ouvrages de rétention, capacité hydraulique, descriptif du type d'ouvrage et du type de régulation mis en place avec fourniture des fiches techniques associées, note de calcul après travaux pour valider le dimensionnement du bassin.

Pour être intégrables dans le domaine public, les collecteurs :

- Ne présenteront pas de défauts structurels,
- N'auront pas de branchements pénétrants (ils seront arasés au niveau des collecteurs),
- Auront des liaisons collecteurs/branchements étanches.

Voirie

- Vue en plan au 1/200 (voie par voie),
- Profils en travers types avec les structures de chaussée (épaisseur et nature des matériaux),
- Dossiers des fiches techniques des matériaux utilisés avec homologation : mobilier urbain, bordures, revêtements, plots, signalisation verticale et horizontale, matériaux de structure de chaussée, processus particuliers,
- Plan de détail des ouvrages particuliers (regards, maçonnerie...),
- Essais de portance de la plateforme support de la chaussée neuve,
- Essai de plaque en surface pour chaussée neuve et réhabilitation de chaussée existante,
- Calculs des structures de chaussée (trafic, durée de vie, portance des sols...).

Signalisation

Horizontale

- Plan des marquages

Verticale

- Plan de repérage et descriptif des panneaux de police.

Jalonnement

- Plan de situation et plans décors des ensembles directionnels,
- Récolement photographique des ensembles (format .jpg).

Mobilier urbain

- Nature et provenance des matériels avec fiches techniques
- Calcul et dimensionnement des ancrages
- Plan de situation sur plan des revêtements
- Fourreaux en attente pour mobilier urbain (abris voyageurs, etc.)

Eclairage public

- Vue en plan au 1/200,
- Schémas électriques et nomenclatures des armoires de commande,
- Relevés des éclairéments et comparatifs aux données d'objectifs et aux notes de calculs,
- Rapport du bureau de contrôle sans observation ou argumenté par le maître d'œuvre,
- Dossier des fiches techniques du matériel posé,
- Plans détaillés de fabrication du matériel spécifique,
- Plan de localisation au 1/1000 des points lumineux permettant de retrouver les références du matériel.

Espaces verts

- Plan du système d'arrosage y compris diamètre, branchement, compteur...
- Plan de plantations au 1/200,
- Tableau récapitulatif des essences : type, nombre, densité, surface,
- Dossier des fiches techniques des végétaux et autres matériels posés (écorces, tuteurs, systèmes d'encrage, géotextiles...),
- Profils en travers types des fosses de plantation.

Les aménagements paysagers sont transférés définitivement dans le domaine public à l'issue de la période de garantie de reprise des végétaux, d'un an à compter du 1er juin suivant les plantations.

Infrastructures Télécom

- Vue en plan des infrastructures au 1/200,
- Plans et schémas de tous les masques de chambre dûment numérotés,
- Dossiers des fiches techniques des matériaux et matériels (fourreaux et caniveaux techniques),
- Rapports de « mandrinage » (vérification de la continuité des fourreaux),
- Certificat de conformité des infrastructures (normalement proposé par France télécom dans sa mission de conseil),
- Etat des occupations (nom de l'opérateur occupant, itinéraires, fourreaux occupés) au moment de la réception et demandes relatives à ces occupations.

Synthèse des réseaux

- Mise à jour du plan de synthèse des réseaux au 1/200 (eau potable, eau pluviale, assainissement, éclairage, téléphonie, gaz, électricité, OMEGA, ...).

Transfert des emprises foncières de voirie

- Document d'arpentage faisant apparaître les surfaces foncières de voirie à transférer à La Métropole.

L'ensemble des documents sera remis en deux exemplaires papier et un exemplaire informatique.

Les fichiers informatiques sont à remettre aux formats suivants :

- Word, Excel pour les pièces écrites
- Dwg (version 2008) pour toutes les pièces graphiques.

Tous les documents seront également transmis sous format pdf.

DOSSIERS DES INTERVENTIONS ULTERIEURES SUR L'OUVRAGE (DIUO)

Les Dossiers des Interventions Ultérieures sur l'Ouvrage ont vocation à prévenir les risques d'accidents du travail en rassemblant, dès la conception des ouvrages, les plans, notes, calculs, prescriptions du coordonnateur SPS en phase conception, etc.

Les DIUO sont remis au Maître d'Ouvrage par le coordonnateur SPS de la phase réalisation, en principe à la réception des travaux. Ils doivent être remis aux gestionnaires lors du transfert d'ouvrage concomitamment à la mise en service et mise en exploitation y compris sous forme partielle ou provisoire.

Pour certains ouvrages, les guides de prescriptions techniques de La Métropole apportent des précisions sur le contenu et l'organisation souhaités pour les DIUO.

En l'absence de ces prescriptions particulières, le DIUO devra préciser :

- Les coordonnées des différents acteurs de l'opération,
- Les modalités de déroulement du chantier,
- Les modalités spécifiques à mettre en œuvre,
 - Pour la maintenance :
 - sécurité des accès
 - matériels
 - recommandations
 - Pour l'entretien :
 - fréquences d'intervention
 - durée de vie.

Toute précaution particulière à prendre pour faciliter la prévention des accidents du travail.

Annexe 3

Pouvoir de l'Aménageur

SCI CAP EST LOISIRS

SCI au capital de 1000 €
52 Avenue de Hambourg, 13008 Marseille
RCS Marseille 494 916 091

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU 10/10/2024**

L'an deux mille vingt-quatre et le 10 octobre à dix heures,

La SCI CAP EST LOISIRS, SCI au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé à Marseille 13008, 52 avenue de Hambourg, représentée par son associé unique, la Société SIFER PROMOTION, SAS au capital de 40.000 €, inscrite au RCS de MARSEILLE sous le n° 480 075 563, représentée par son Président, Monsieur E. Eric LASERY,

est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Pouvoir donné à M. Cyril SIMON, Directeur Général de SIFER PROMOTION SAS, elle-même gérante de la SCI CAP EST LOISIRS, pour signer la Convention de Projet Urbain Partenarial avec la Métropole Aix Marseille Provence, la SOLEAM et la Ville de Marseille dans le cadre du programme immobilier que la SCI CAP EST LOISIRS va réaliser à Marseille (10^{ème}), Quartier CAPELETTE, sur les parcelles cadastrées 855 R n° 76, 77, 81 à 85 et 5 pour partie.

La séance est présidée par Monsieur E. Eric LASERY.

Diverses explications sont échangées entre les membres de l'assemblée et Monsieur le Président répond en particulier à un certain nombre de questions qui lui ont été posées.

Sur une nouvelle question du Président, personne ne demandant plus la parole, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

RESOLUTION UNIQUE

L'associé unique autorise M. Cyril SIMON, Directeur Général de SIFER PROMOTION SAS, elle-même gérante de la SCI CAP EST LOISIRS, à signer la Convention de Projet Urbain Partenarial avec la Métropole Aix Marseille Provence, la SOLEAM et la Ville de Marseille dans le cadre du programme immobilier que la SCI CAP EST LOISIRS va réaliser à Marseille (10^{ème}), Quartier CAPELETTE, sur les parcelles cadastrées 855 R n° 76, 77, 81 à 85 et 5 pour partie.

Cette résolution mise aux voix a été adoptée à l'unanimité.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal signé par les associés

**SIFER PROMOTION
Représenté par M. E. Eric LASERY**

