

AVIS AU PUBLIC

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

**Projet Urbain Partenarial de Vallon Régny
Marseille 9^{ème} arrondissement**

La Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé une convention de Projet Urbain Partenarial conclue avec VINCI IMMOBILIER et COFFIM MÉDITERRANÉE par délibération n° URB 033-1113/16/CM lors du Conseil de la Métropole en date du 17 octobre 2016.

La convention dûment signée par les parties, est consultable au Siège de la Métropole Aix-Marseille Provence (58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille), en Maire Centrale de Marseille, à la Direction des ressources partagées de la Délégation Générale Urbanisme Aménagement et Habitat (40 rue Fauchier 13002 Marseille) ainsi qu'en Mairie de Secteur des 9^è et 10^è arrondissements (150 boulevard Paul Claudel 13009 Marseille).

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

(Articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du code de l'urbanisme)

ENTRE

La Métropole Aix Marseille Provence

ET

VINCI IMMOBILIER

ET

COFFIM MEDITERRANEE

En présence de la SOLEAM

Handwritten signature and initials

ENTRE

1. **La METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE**, représentée par Monsieur Jean Claude Gaudin, son président en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil de Métropole en date du *17 Octobre 2015*

Ci-après dénommée la « Collectivité » ou « La Métropole »

D'une part,

ET

2. **La Société VINCI IMMOBILIER** dont le Siège Social est à Boulogne Billancourt (92 100), Société par Actions Simplifiée au Capital de 4 938 000 € enregistrée au R.C.S. de Nanterre sous le n° SIREN 339 788 309 représentée aux fins des présentes par Monsieur Alban CHABREYRIE, agissant en tant que Directeur Opérationnel, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé
3. **La Société COFFIM MEDITERRANEE** dont le Siège Social est à Paris (16^{ème}) 15 avenue d'Eylau, Société anonyme au Capital de 10 000 € enregistrée au R.C.S. de PARIS sous le n° SIREN 538 381 948 représentée aux fins des présentes par Madame Catherine BONNEAU, agissant en tant que Directeur Opérationnel, dûment habilité, aux termes d'un pouvoir ci-annexé

Ci-après également dénommées le constructeur

D'autre part,

La Collectivité et le Constructeur étant ci-après désignés ensembles les « Parties » et individuellement une « Partie ».

En présence de la SOLEAM représentée par *son Directeur Général, Monsieur M. M.*

Ci-après également désignée par l'aménageur

AR
↑

SOMMAIRE

Article 1	- Objet
Article 2	- Périmètre du Projet Urbain Partenarial.....
Article 3	- Assiettes foncières
Article 4	- Engagements de la Collectivité.....
Article 5	- Délais d'exécution et engagement des parties.....
Article 6	- Comité d'information.....
Article 7	- Répartition du coût des équipements et participations financières...
Article 8	- Exigibilité de la participation et modalités de paiement.....
Article 9	- Exonération de la taxe d'aménagement.....
Article 10	- Autorisations et procédures administratives
Article 11	- Prise d'effet
Article 12	- Clause résolutoire
Article 13	- Modifications de la Convention
Article 14	- Règlement des différends
Article 15	- Notifications
Article 16	- Dispositions diverses
Article 17	- Documents annexes
Article 18	- Caducité de la convention
Article 19	- Publicité de la Convention

APRES AVOIR PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La ZAC de Vallon Régny dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a pour vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires.

La mise en oeuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années en l'attente que le projet de Boulevard Urbain Sud soit programmé.

Aussi, depuis l'approbation de ce programme des équipements publics plusieurs évolutions se sont produites :

- La Métropole d'Aix Marseille Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant de la ZAC de Vallon Régny. Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement n° T 1600916C0 en date du 17 juin 2016 a été approuvé en ce sens.

- une pression de la promotion s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations immobilières, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

Les constructeurs VINCI IMMOBILIER et COFFIM MEDITERRANEE envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m² en logement et 1 733 m² en commerce.

Ce programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLU et ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation n'est pas programmée dans la temporalité du projet des constructeurs.

Aussi, en application des articles L. 332.11.3 et 332.11.4 et R 332.25-1 et R.332-25-3 du Code de l'urbanisme les parties se sont rapprochées afin de définir les conditions de mise en oeuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant d'adapter le calendrier des travaux d'équipements publics pour ce qui concerne la réalisation de certaines voies et réseaux au calendrier du projet des constructeurs et également d'intégrer les besoins générés par le programme de logements des constructeurs pour revoir le dimensionnement des équipements scolaires qui tels qu'initialement prévus ne répondent qu'aux besoins de la ZAC.

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux franges de la ZAC, la Métropole a déterminé un périmètre à l'intérieur duquel les futurs constructeurs seront tenus de conclure une convention de PUP pour contribuer au financement de la part des équipements scolaires qui répondra aux besoins des futurs habitants ou usagers de ces opérations.

Ce contexte a rendu nécessaire d'adapter le Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter :

- une nouvelle répartition de la prise en charge financière des équipements entre, l'Aménageur, la Ville de Marseille et la Métropole, induite par la prise de compétence de la Métropole
- l'actualisation du chiffrage des équipements en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux menés à ce jour,
- les besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC

Le programme des équipements publics modifié a été approuvé au Conseil Municipal du 3 octobre 2016, et au Conseil de la Métropole du, 17 octobre 2016.

Le projet urbain partenarial porte sur l'aménagement d'un secteur de 380 545 m² dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régny et les fonciers des futures opérations voisines. Ce périmètre est joint en **annexe 1**

Le programme des équipements publics nécessaires au développement des opérations situées en franges du périmètre de la ZAC, comprend :

- la réalisation du tronçon sud de la voie nouvelle inscrite au PLU dite U 522 ainsi que ses réseaux,
- la requalification de la traverse Régny
- la construction de la part des équipements scolaires rendue nécessaire par les opérations du PUP, soit prévisionnellement 3 classes maternelles et 5 primaires.

La localisation de ces équipements est jointe en **annexe 2**.

Ces équipements seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession approuvée par délibération du Conseil Municipal n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006 et transférée à la Métropole Aix Marseille Provence par avenant n°9 précité.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP est estimé à

18 996 266 Euros HT, dont 5 035 308 Euros, soit 26.5%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC, 3 517 166 Euros soit 18.5% par le bilan de la ZAC et 10 443 792 Euros, soit 54.9% par les collectivités.

L'annexe 3 précise le coût de ces équipements, la répartition entre les collectivités, la ZAC et les opérations du PUP.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - Objet

La Convention est conclue en application des dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3 du Code de l'urbanisme et a pour objet la détermination des conditions de réalisation et des modalités de la prise en charge financière de la fraction des équipements publics rendus nécessaires par l'opération de construction des sociétés VINCI IMMOBILIER – COFFIM MEDITERRANEE.

Cette opération consiste en la réalisation de 23 183 m² de planchers répartis selon 21 450 m² en logement et 1733 m² en commerce

Article 2 - Périmètre du Projet Urbain Partenarial

Le périmètre visé par les articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'urbanisme est délimité sur l'extrait du plan ci-annexé (annexe 1).
Il constitue une zone de PUP dont la surface totale s'élève à 379 700 m².

Ce périmètre comprend :

- l'assiette foncière de l'opération envisagée par **VINCI IMMOBILIER et COFFIM MEDITERRANEE** telle que délimitée sur le plan joint à la présente convention (**annexe 1**) ;

Article 3 - Assiettes foncières

Assiette Foncière de l'opération de construction :

L'assiette foncière de l'opération de **VINCI IMMOBILIER - COFFIM**, objet de la présente convention est constituée par différentes parcelles ; le constructeur disposant sur ces parcelles soit d'un titre de propriété, soit d'une promesse de vente, soit d'une autorisation des propriétaires pour réaliser les opérations de construction envisagées.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la Commune de Marseille :
- 853 L 15

- 853 L 16
- 853 L 21
Superficie totale : 16 137 m²

Ladite assiette foncière correspond à l'assiette foncière du permis de construire.

Article 4 - Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage à réaliser ou à faire réaliser les équipements publics selon la liste et le coût prévisionnel suivants :

EQUIPEMENTS PUBLICS	COUT PREVISIONNEL HT
Voie U 522	1 866 299 €
Traverse Régný	3 958 066 €
Equipements scolaires	13 171 901 €
TOTAL	18 996 266 €

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements relevant de la compétence communale (éclairage public et équipements scolaires) seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC. La Ville de Marseille a approuvé le mode de réalisation et de financement de ces équipements au titre de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme par délibération du 3 octobre 2016.

A l'achèvement des dits travaux la gestion et l'entretien de ces ouvrages reviendront aux collectivités concernées.

Article 5 - Délais d'exécution et engagement des partis

Le constructeur s'engage à déposer ses autorisations d'urbanisme dans le délai de 6 mois à compter de la notification de la présente convention.

Le permis purgé de tout recours ainsi que la signature des actes authentiques des terrains d'assiette de l'opération prévue devront tous deux faire l'objet d'une notification régulière à la Métropole.

La Métropole par son aménageur s'engage, dès signature de la présente convention à procéder à la désignation de la maîtrise d'œuvre et à la réalisation des études techniques.

Dès notification par le constructeur du permis purgé de tout recours, la Métropole par son aménageur lancera la consultation des entreprises en vue de la réalisation des travaux à sa charge.

Dès notification par le constructeur des actes authentiques nécessaires à la réalisation de l'opération, la Métropole organisera un Comité technique, réunissant les partis afin de pouvoir organiser :

- les modalités du transfert foncier nécessaire aux ouvrages publics, si besoin
- le démarrage des travaux des équipements publics
- l'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Métropole par son aménageur lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le Comité technique.

La durée prévisionnelle de réalisation des travaux d'équipements publics est au maximum de 5 ans, soit :

- un achèvement prévisionnel fin 2019 de la U 522 sud. Toutefois un premier tronçon à partir du bl de Sainte Margueritte jusqu'au droit du bl Roux sera livré au plus tard en septembre 2019 pour répondre aux besoins de desserte d'une première tranche de l'opération
- un achèvement prévisionnel fin 2021 de la traverse Régny
- un achèvement prévisionnel pour la rentrée scolaire 2021 pour les équipements scolaires nécessaires aux opérations du PUP à la condition qu'à cette date les besoins correspondent à une unité scolaire fonctionnelle, à savoir 3 classes maternelles et 5 classes primaires.

Article 6 - Comité d'information

Les parties conviennent de constituer entre elles un comité d'information (ci-après dénommé « le Comité ») aux fins d'informer les parties de l'état d'avancement des démarches et travaux visant la réalisation des Equipements, et plus généralement l'exécution de la Convention.

Le Comité sera composé au minimum d'un représentant des constructeurs, d'un représentant de la Métropole, d'un représentant de la SOLEAM et d'un représentant de la Commune de Marseille.

Toute autre personne dont la présence sera utile à la bonne information du constructeur pourra être conviée à une séance du Comité.

Le Comité se réunit chaque fois qu'un Parti l'estimera utile, que ce soit à la demande de la Métropole, ou de l'aménageur, ou de la commune de Marseille, ou de l'un des

concessionnaires, ou de l'un des constructeurs signataire d'une convention dans le périmètre de la zone de PUP.

La Métropole s'engage à proposer une réunion dans les quinze jours ouvrés suivant la date de la notification d'une demande de réunion émanant d'une des personnes publiques ou privées ci-dessus citées.

Le Comité traite de tout sujet en lien avec l'exécution de la Convention et notamment des délais d'exécution prévus à l'Article 5.

Article 7 - Répartition du coût des équipements publics et participations

Le Coût total du programme des équipements publics rendus nécessaires par les opérations de constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 s'élève à **18 996 266 €H.T.**

Au regard des besoins générés par les opérations de construction à réaliser dans le dit périmètre, les participations des opérateurs devront couvrir 26.5% du coût des équipements publics soit prévisionnellement 5 035 308 € HT.

La participation due par l'opération de VINCI IMMOBILIER – COFFIM au titre de la présente convention d'un montant de 3 066 636 Euros représente environ 16,1% du coût des équipements publics du PUP décomposée comme suit :

- 14.5 % environ des travaux de voirie correspondant à la réalisation de la voie U 522 sud et ses réseaux et à la requalification de la traverse Régny voie et réseaux soit 846 644 € HT.
- 16.8% du coût des équipements scolaires soit 2 219 992 € HT.

Le détail de cette répartition est précisé en **annexe 3**

Cette participation sera acquittée sous forme de contribution financière

Actualisation des participations

Le montant des participations au coût des Equipements sera, le cas échéant, ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du coût effectif de la réalisation des équipements, au regard de chaque équipement (dans la limite d'un plafond à la hausse de 10% de l'estimation prévisionnelle des travaux, et sous réserve de présentation des justificatifs des dépenses correspondantes). Cet ajustement sera exigible au moment du paiement de la dernière échéance de versement au titre de la Convention.

Article 8 - Exigibilité de la participation et modalités de paiement

La participation sera exigible à compter de l'obtention par le constructeur, du permis de construire purgé de tout recours.

De plus, les sociétés **VINCI IMMOBILIER – COFFIM MEDITERRANEE** s'obligent formellement à adresser par LRAR à la Collectivité, dès signature du dernier acte authentique d'acquisition des terrains, une attestation notariale relative à l'acquisition de l'intégralité de l'assiette foncière de son opération.

Le constructeur s'engage à procéder au paiement en numéraire de la contribution financière mise à sa charge et devenue exigible en application de la présente convention dans les conditions suivantes :

- 25 % à l'obtention du premier permis de construire purgé de tout recours (et après acquisition du foncier d'assiette)
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 5 mois,
- 25% au démarrage des travaux des équipements publics + 17 mois,
- 25% à réception des travaux des équipements publics de voirie et à réception de la part des équipements scolaires rendus nécessaires par les opérations du PUP

Les Sociétés VINCI IMMOBILIER – COFFIM MEDITERRANEE s'engagent, à acquitter les sommes ainsi dues dans un délai d'un mois à compter de la notification du titre de recettes établi par la Collectivité comme en matière de recouvrement des produits locaux.

Par ailleurs le constructeur s'engage au paiement auprès de la Métropole en charge de l'urbanisme de la contribution due au titre des extensions du réseau électrique. Dans ce cadre, un avenant à la présente convention devra intervenir entre les parties.

Par exception à ce qui précède, le droit au paiement des échéances prévues selon les modalités ci-dessus sera suspendu en cas de non-respect des délais d'exécution des travaux prévus à l'Article 5, et ce jusqu'à l'achèvement des travaux dont les délais d'exécution n'ont pas été respectés.

Article 9 - Exonération de la taxe d'aménagement

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions objet de la présente convention seront exclues du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pendant un délai ne pouvant excéder dix (10) ans à compter de la date d'affichage de la mention de la signature de la Convention ainsi qu'il est convenu à l'Article 11 ci-après.

Ce délai s'achèvera le 31 janvier 2026.

Article 10 - Autorisations et procédures administratives

Chaque Partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- d'une part et pour ce qui concerne le constructeur, de l'opération immobilière envisagée,
- d'autre part, pour ce qui concerne la Collectivité, pour la réalisation des Equipements.

Les Parties se tiendront informées régulièrement des démarches et diligences effectuées (affichage, mesures de publicité), notamment dans le cadre du Comité d'information prévu à l'Article 6.

Article 11 - Prise d'effet

La Convention prend effet à compter de la date du dernier affichage, au siège de la Métropole ainsi qu'en mairie de Marseille, de la mention de la signature de la présente convention et des lieux où elle peut être consultée, en application de l'article R.332-25-2 du code de l'urbanisme.

La Métropole déclare avoir transmis au Préfet, au titre du contrôle de légalité, et avoir affiché, la délibération autorisant sa signature dans les plus brefs délais à compter de son adoption.

La Métropole s'engage à effectuer les mesures de publicité de la Convention prévues à l'article 21 ci-après et notamment à afficher la mention de sa signature et des lieux où elle peut être consultée.

La Métropole communiquera sans délai au constructeur la date d'affichage de la signature de la Convention ainsi qu'il est dit au premier alinéa du présent article.

La Métropole s'engage à notifier au constructeur la présente convention, aussitôt accomplies les formalités d'affichages susvisées.

Article 12 - Clause résolutoire

La Convention pourra être résiliée à l'initiative du constructeur, à la date indiquée dans la notification par LRAR, dans les cas suivant :

1. Soit d'absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme immobilier du constructeur, tel que défini à l'article 1,

2. Soit de retrait de l'une ou l'autre des autorisations précitées, ou de survenance, d'un recours gracieux ou contentieux ;
3. Soit de non-obtention, par **VINCI IMMOBILIER – COFFIM MEDITERRANEE**, d'une décision de non-opposition à déclaration préalable (ou, le cas échéant : d'une autorisation préalable) au titre de la Loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (articles L.214-1 et suivants du code de l'Environnement).
4. Soit de prescription par le Préfet de région d'une opération de fouille archéologique ou de mesures conservatoires rendant l'opération envisagée en tout ou partie irréalisable ou plus onéreuse.
5. Soit de défaut d'intervention des actes authentiques d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par la **VINCI IMMOBILIER – COFFIM MEDITERRANEE**, pour quelque motif que ce soit.
6. Soit absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux.

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par LRAR à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole par le constructeur. Toutefois, le constructeur s'engage à tenter au préalable de résoudre la difficulté rencontrée, dans le délai de 12 mois suivant la signature de la Convention.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la Convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Métropole ou son aménageur (justificatifs à l'appui) seront alors restituées à la **VINCI IMMOBILIER – COFFIM MEDITERRANEE** dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par le constructeur à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus, et notamment de la décision du refus ou du retrait d'une autorisation de construire.

Article 13 - Modifications de la Convention

Toutes les modifications de la Convention, et notamment des conditions et délais d'exécution, feront l'objet d'avenants négociés entre les Parties dans un esprit de partenariat.

Article 14 - Règlement des différends

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation, à la durée de validité ou à l'exécution de la Convention.

A défaut, la Partie la plus diligente saisira la juridiction administrative territorialement compétente.



Article 15 - Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente Convention devra être effectuée sous forme écrite et sera valablement effectuée par remise en mains propres contre décharge, ou envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou par télécopie, ou encore par courrier électronique nécessairement confirmé, adressé au siège social ou au domicile de la Partie concernée, tel qu'il figure en tête de la Convention.

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une partie pour les besoins de la Convention devra être notifié par la partie concernée à l'autre partie ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Les Notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison.

Les Notifications effectuées par courrier recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

Les Notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée le même jour.

Article 16 - Dispositions diverses

Les Parties conviennent que les dispositions stipulées en préambule et les Annexes font partie intégrante de la présente Convention.

Dans l'éventualité où l'une quelconque des dispositions de la Convention serait déclarée nulle ou sans effet par décision de justice pour quelque motif que ce soit, les Parties s'engagent à se concerter pour remédier à la cause de nullité constatée dans l'équilibre des stipulations initiales, de sorte que, sauf impossibilité, la Convention poursuive ses effets sans discontinuité.

Les Parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tous actes ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la Convention.

Le manquement ou la renonciation par une Partie à faire exécuter, à tout moment ou pendant toute période de temps, les stipulations de la Convention, la renonciation ou le manquement par une Partie à exercer tout droit au titre de la Convention, ne pourra être interprété comme une renonciation à ces stipulations ou à ces droits et n'affectera en aucune manière le droit de cette partie de faire exécuter par la suite cette stipulation ou d'exercer ce droit.

Les Parties s'engagent à se comporter les unes envers les autres comme des partenaires loyaux et de bonne foi et à exécuter la Convention dans cet esprit.

Article 17 - Documents annexes

Sont annexés à la Convention les documents suivants :

- Annexe 1 : Périmètre du Projet Urbain Partenarial – Périmètre de la convention
- Annexe 2 : Assiette foncière des équipements publics
- Annexe 3 : équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP, coût et répartition financière

Article 18 - Caducité de la présente convention

La présente convention deviendra caduque de plein droit si les acquisitions foncières par acte authentiques et si la notification LRAR visée aux deux premiers alinéas de l'article 8 de la présente convention, ne sont pas intervenues dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Sans préjudice de l'article 14, la caducité n'entraîne aucune indemnité de part ni d'autre.

Article 19 - Publicité de la Convention

En application des articles R. 332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction issue du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la Collectivité s'engage à effectuer les mesures de publicité prescrites, dans les plus brefs délais à compter de la signature de la Convention :

- Mise à disposition du public au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées, de la convention et de ses annexes ;
- Affichage au siège de l'établissement public et dans les communes membres concernées de la mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où elle peut être consultée ;
- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs visé à l'article R.5211-41 du Code général des collectivités territoriales.

Fait à MARSEILLE, Le

AR

7

En 4 (quatre) exemplaires originaux dont un pour chacune des Parties et chacun des intervenants

Pour la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

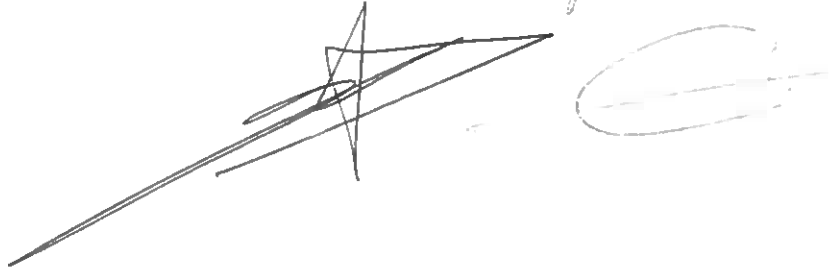
25 AVR. 2017

Le Président,
Monsieur Jean Claude Gaudin



Pour Les Sociétés VINCI IMMOBILIER – COFFIM MEDITERRANEE

*Agences en tant que gérant des Sects Marseille CSO et
Sect Marseille Saint Vincent*



Pour la SOLEAM



soleam

Le Louvre et Paix - 49 La Canebière
CS 80024 - 13232 Marseille cedex 01
Tel. 04 88 91 91 91 - Fax : 04 88 91 91 92



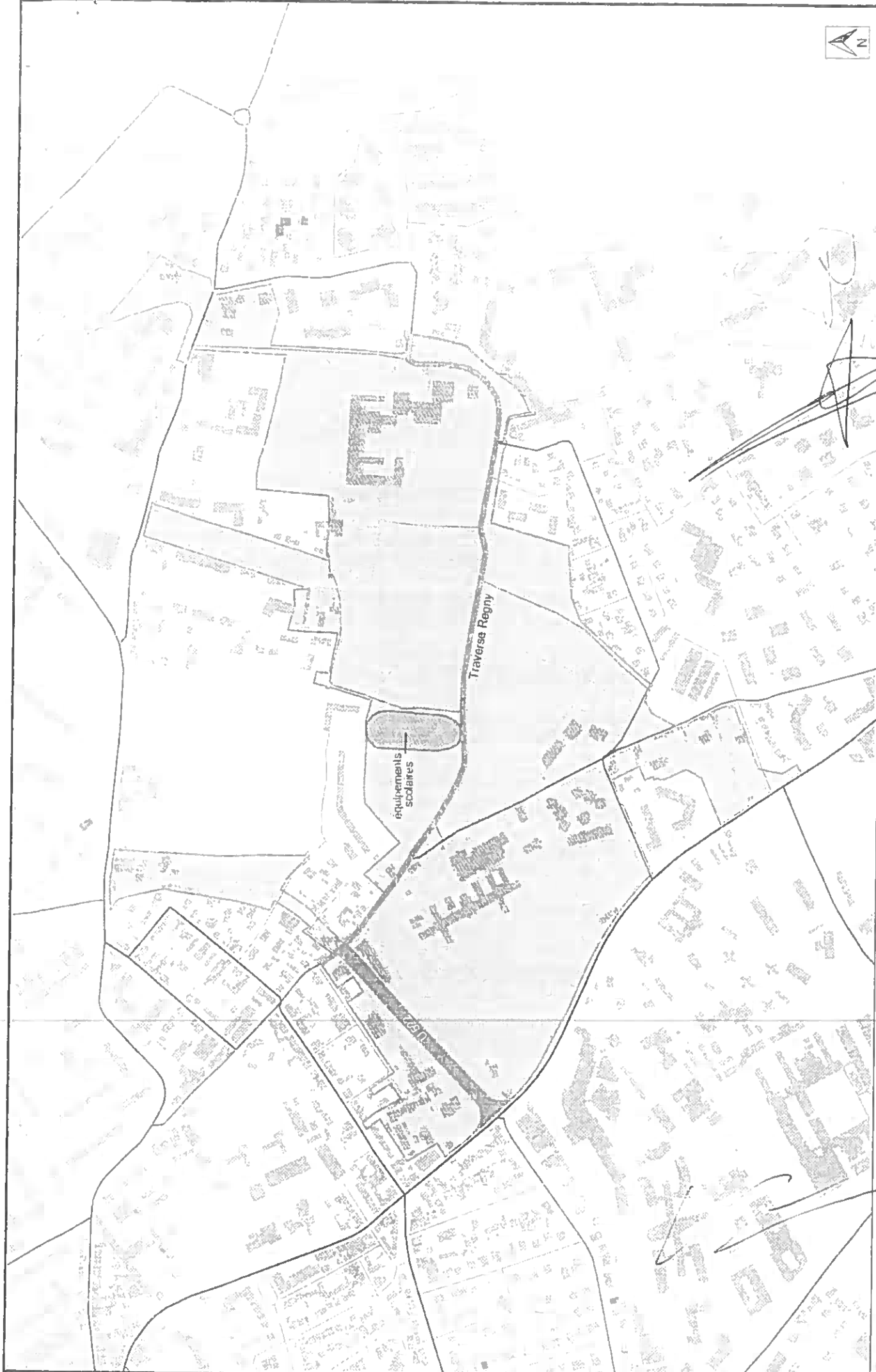
200 m

07/09/2016

Données issues du SIG communautaire

ANNEXE 1 : Périmètre du PUP et de la convention





ANNEXE 2 : Localisation des équipements publics du PUP

200 m

07/09/2016

Données issues du SIG communal



Équipements publics à réaliser dans le cadre du PUP de Vallon Régny
Coût et répartition financière

Ouvrages	Coût HT (y compris foncier et rémunération de l'aménageur)	Part à la charge de la ZAC	%	Part à répartir	%
U 522 Sud	1 866 299 €	746 520 €	40	1 119 779 €	60
Tr Régny	3 958 066 €	2 770 646 €	70	1 187 420 €	30
Eqts sociales	13 171 901 €	0 €	0	13 171 901 €	100

TOTAUX	18 986 266 €	3 517 166 €	18,5	15 479 100 €	81,5
---------------	--------------	-------------	------	--------------	------

Part affectée au PUP											
Part prise en charge par les collectivités			Opération Vinci Coffim				Autres opérations			TOTAL	
			Montant	%	Ratio €/m² SDP	Montant	%	Ratio €/m² SDP	Montant	%	
510 619 €	45,6		609 160 €	100	26	0 €	0	0	609 160 €	54,4	
949 036 €	80		237 484 €	100	10	0 €	0	0	237 484 €	20	
8 983 236 €	68,2		2 219 992 €	53	96	1 968 672 €	47	45	4 188 665 €	31,8	
10 443 792 €	67,5		3 066 636 €	60,9	132	1 968 672 €	39,1	45	5 035 308 €	26,5	



EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX- MARSEILLE-PROVENCE-METROPOLE

Séance du 17 octobre 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 196 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Patrick BORÉ - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouria DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAÏNS MASINI - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIE - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Danielle MENET - Amaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Roger RUZE - Albert SALE - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Gilbert FERRARI - Valérie BOYER représentée par Stéphane PICHON - Christian BURLE représenté par Roland GIBERTI - Eric CASADO représenté par Josette VENTRE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Josette FURACE représentée par Roger RUZE - Samia GHALI représentée par Nathalie PIGAMO - Albert GUIGUI représenté par Isabelle SAVON - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Laurence LUCCIONI représentée par Mireille BALLETTI - Patrick MENNUCCI représenté par Eric SCOTTO - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Richard MIRON représenté par Frédéric BOUSQUET - Pascal MONTECOT représenté par Michel MILLE - Lisette NARDUCCI représentée par Didier PARAKIAN - Jérôme ORGEAS représenté par Patrick GHIGONETTO - Roger PIZOT représenté par Régis MARTIN - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Guy TEISSIER - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Eric LE DISSES - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Francis TAULAN.

Signé le 17 Octobre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016

États des absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Henri CAMBESSEDES - Roland CAZZOLA - Laurent COMAS - Jean-Claude FERAUD - Claude FILIPPI - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Stéphane LE RUDULIER - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Chrystiane PAUL - Roland POVINELLI - David YTIER - Karim ZERIBI.

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 033-1113/16/CM

**■ Projet Urbain Partenarial de Vallon Régny - Approbation d'une convention avec les Sociétés COFFIM et VINCI - Détermination du périmètre
MET 16/1675/CM**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Situé dans le 9^{ème} arrondissement, le secteur de Vallon Régny constitue l'une des dernières grandes réserves foncières sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian et la Pointe Rouge et axe de désenclavement des quartiers du sud de la Ville.

La ZAC de Vallon Régny dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a pour vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires. La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années du fait de la volonté politique de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le BUS.

Aussi, depuis l'approbation de ce programme des équipements publics plusieurs évolutions se sont produites :

- La Métropole d'Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant de la ZAC de Vallon Régny. Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement n° T 1600916C0 du 17 juin 2016 a été approuvé en ce sens.
- une pression de la promotion s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations immobilières, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

Les constructeurs VINCI Immobilier et COFFIM Méditerranée envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m² en logement et 1 733 m² en commerce. Ce programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLU et ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation n'est pas programmée dans la temporalité de leur projet.

Aussi, en application des articles L. 332.11.3 et 332.11.4 et R 332.25-1 et R.332-25-3 du Code de l'urbanisme les sociétés VINCI Immobilier et COFFIM Méditerranée se sont rapprochées de la Métropole afin de définir les conditions de mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant d'adapter le calendrier des travaux d'équipements publics pour ce qui concerne la réalisation de certaines voies et réseaux au calendrier de leur projet et également d'intégrer les besoins générés par le programme de logements de leur opération pour revoir le dimensionnement des équipements scolaires qui tels qu'initialement prévus ne répondent qu'aux besoins de la ZAC.

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux franges de la ZAC, la Métropole a déterminé un périmètre à l'intérieur duquel les futurs constructeurs seront tenus de conclure une convention de PUP pour contribuer au financement de la part des équipements scolaires qui répondra aux besoins des habitants ou usagers de leurs opérations.

Ce contexte a rendu nécessaire d'adapter le Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter :

- une nouvelle répartition de la prise en charge financière des équipements entre, l'Aménageur, la Ville de Marseille et la Métropole, induite par la prise de compétence de la Métropole
- l'actualisation du chiffrage des équipements en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux menés à ce jour,
- les besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC

Le programme des équipements publics modifié a été approuvé au Conseil Municipal du 3 octobre 2016, il est soumis à l'approbation de notre assemblée ce jour et fait l'objet d'un rapport séparé.

Le projet urbain partenarial porte sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m² dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régný et les fonciers des futures opérations situées en franges bénéficiant des équipements publics à réaliser. Ce périmètre est joint en annexe 1

Le programme des équipements publics bénéficiant aux opérations situées en franges du périmètre de la ZAC, comprend :

- la réalisation du tronçon sud de la voie nouvelle inscrite au PLU dite U 522 ainsi que ses réseaux,
- la requalification de la traverse Régný
- la construction de la part des équipements scolaires rendue nécessaire par les opérations du PUP, soit prévisionnellement trois classes maternelles et cinq primaires.

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

Ces équipements seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession approuvée par délibération du Conseil Municipal n°06/0205/TUGE du 27 mars 2006 et transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence par avenant n°9 précité.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP joint en annexe 3 est estimé à :

18 996 266 euros HT, dont 5 035 308 euros, soit 26.5%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC, 3 517 166 euros soit 18.5% par le bilan de la ZAC et 10 443 792 euros, soit 54.9% par les collectivités.

La convention de PUP devant intervenir entre les Sociétés VINCI Immobilier - COFFIM Méditerranée et d'Aix-Marseille-Provence Métropole est jointe en annexe 4.

L'annexe 5 précise le coût de ces équipements, les modalités de partage des coûts entre les collectivités, la ZAC et les opérations du PUP.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La lettre de saisine du président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 octobre 2016.

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Qu'il convient d'accompagner le développement du quartier Vallon Régny par la mise en œuvre d'un PUP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du PUP conformément à l'article L 332-11-3 II du Code de l'Urbanisme, en annexe au sein duquel les participations des constructeurs se substitueront à la taxe d'aménagement jusqu'au 31 janvier 2026.

Article 2 :

Est approuvé le programme des équipements publics faisant l'objet du projet urbain partenarial, ci-annexée.

Article 3 :

Est approuvée la convention de Projet Urbain Partenarial à conclure entre les Sociétés VINCI Immobilier - COFFIM Méditerranée et la Métropole d'Aix-Marseille-Provence-annexée.

Article 4 :

Est approuvée la répartition des coûts entre les collectivités, la ZAC et les opérations du PUP.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous les documents y afférents.

Abstention du groupe Front National Rassemblement Bleu Marine.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 17 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Novembre 2016