





MÉTROPOLE AIX  
MARSEILLE-PROVENCE

Hôtel de Ville  
26, bd Emile Loubet  
13710 FUVEAU  
Tél. 04 42 65 65 00  
Fax 04 42 65 65 42  
www.mairiedefuveau.fr

VU POUR ETRE ANNEXÉ

25 SEP. 2018

A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR



## CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

### Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme la présente convention est conclue.

Cette convention permet aux communes de conclure un Projet Urbain Partenarial qui prévoit la prise en charge financière par des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs de tout ou partie des équipements publics dont la réalisation est rendue nécessaire par une opération d'aménagement ou de construction.

Ceci étant exposé, la présente convention est conclue entre :

Les Promoteurs **SOCIETE FRANÇAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES** et **MARIGNAN RESIDENCES** à savoir :

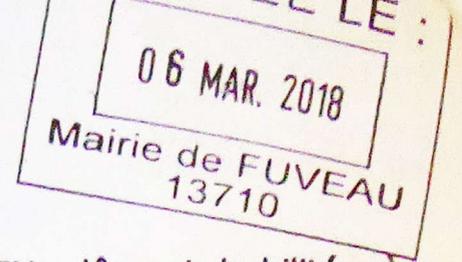
- La **SOCIETE FRANÇAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES (SFHE)**, SA d'HLM Inscrite au RCS sous le n° 642 016 703, représentée par Monsieur Nicolas CAYOL, demeurant et domicilié en qualité de Directeur d'Agence, Petite route des Milles à AIX-EN-PROVENCE (13547)
- La société dénommée **MARIGNAN RESIDENCES**, société en nom collectif dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET, sis 4, place du 8 mai 1945 (92300), au capital de 38125€, enregistrée au RCS de NANTERRE sous le n° SIREN 419 750 252.

Représentée aux fins des présentes par Monsieur Nicolas MANFIOTTO, agissant en tant que Directeur d'Agence, domicilié à MARSEILLE (13235 Cedex 2), "L'Astrolabe", 79 boulevard de Dunkerque, CS 80444, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Madame Frédérique, ~~MONICHON~~ agissant en tant que directeur général adjoint, aux termes d'un acte seing-privé en date

HL  
NE



ET



La Commune de FUYEAU

Représentée par Madame le Maire, Hélène ROUBAUD-LHEN, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2017

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

VU POUR ETRE ANNEXÉ

25 SEP. 2018

A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

### **Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet la détermination des conditions et modalités de prise en charge financière des équipements publics à réaliser par la Commune et rendus nécessaires, pour partie, par les opérations de construction envisagées par les Promoteurs **SOCIETE FRANÇAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES** et **MARIGNAN RESIDENCES** à savoir :

La **SOCIETE FRANÇAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES (SFHE)**, SA d'HLM inscrite au RCS sous le n° 642 016 703,

La société dénommée **MARIGNAN RESIDENCES**, société en nom collectif dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET, sis 4, place du 8 mai 1945 (92300), au capital de 38125€, enregistrée au RCS de NANTERRE sous le n° SIREN 419 750 252.

#### Opération 1 :

- 12 logements locatifs sociaux
- 18 logements en accession
- Une Résidence Autonomie pour personnes âgées de 60 logements

#### Opération 2 :

- 4 logements locatifs sociaux
- 8 lots libres à bâtir

La surface totale de plancher développée dans le cadre de ces opérations s'élève à environ 5861 mètres carrés pour l'opération 1 et au maximum 2900 mètres carrés pour l'opération 2

### **Article 2 – ASSIETTES FONCIERES CONCERNEES PAR LA CONVENTION**

#### **2-1 / Assiette foncière du programme de construction**

M HL  
AC



L'assiette foncière du programme de constructions envisagé par les Promoteurs, visés en préambule est constituée des différentes parcelles sur lesquelles le promoteur dispose d'une des qualités prévues à l'article R423-1 du Code de l'Urbanisme c'est à dire d'un titre de propriété divisé ou indivise soit d'un mandat soit d'une autorisation des propriétaires pour exécuter des travaux de réalisation de l'opération envisagée.

Ces parcelles sont répertoriées comme suit au cadastre de la commune  
 Section BI numéros 76, 88, 169, 170, 172 et 173.  
 Soit une superficie totale de 23.814 mètres carrés

ARRIVÉE LE :  
 06 MAR. 2018  
 Mairie de FUYEAU  
 13710

## 2-2 / Assiette foncière des équipements publics

L'assiette foncière des équipements publics à réaliser est constituée par l'emprise foncière nécessaire à l'aménagement de la voirie, du parking et du terrain à vocation de loisirs à restituer à la Commune.

La Société **SFHE** s'engage à céder volontairement à titre gratuit, à première demande, à la collectivité les terrains ci-après désignés :

- Parcelle cadastrée n° BI76p, BI173p, BI170p, BI169p et BI172p, sis chemin Saint-François d'une superficie de 5038m<sup>2</sup>

## Article 3 – LISTE DES EQUIPEMENTS A REALISER ET LEUR COÛT PREVISIONNEL

La Commune de FUYEAU s'engage à réaliser l'ensemble des équipements suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

	Coût estimatif hors taxes	
Travaux préparatoires	43 215 €	
Terrassements généraux	191 950 €	
Voirie	336 360 €	
Aménagements maçonnerie	87 400 €	
Eaux pluviales	274 200 €	
Eaux usées	67 000 €	
Eaux potables	85 200 €	
Eclairage	118 600 €	
Electricité gaz	91 400 €	
Réseaux télécom	57 600 €	
Signalisations et protections	61 700 €	
Réseau d'arrosage	64 700 €	
TOTAL	1 479 325 €	

M. HL  
 NC

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
 25 SEP. 2018  
 A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Voir détail et plans annexe 5



#### Article 4 - DELAIS D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS

La Commune de FUVEAU s'engage à démarrer les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 dès accord et engagement de l'EPFR de mise à disposition, au profit de la collectivité, de l'intégralité de l'emprise foncière nécessaire aux travaux cités cidessus et ce, préalablement au transfert de propriété qui sera réitéré par acte authentique.

Les travaux seront réalisés dans un délai global de 12 mois à l'exception de ceux de finition de la voirie qui devront l'être dans un délai global de trois ans VU POUR ETRE ANNEXÉ

#### Article 5 – PARTICIPATION FINANCIERE DE L'AMENAGEUR

25 SEP. 2018

A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

Les sociétés **SFHE** et **MARIGNAN RESIDENCES** s'engagent à verser à la Commune de FUVEAU la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 3, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 2 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à 50 % du coût total des équipements estimés à 1 479 325 euros hors taxes.

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge des sociétés **SFHE** et **MARIGNAN RESIDENCES** s'élève à 739 500 € selon la répartition ci-dessous :

Société(s)	Parcelles	SDP	Participation
SFHE	Terrain EPFR	4677 m <sup>2</sup>	476 000 €
MARIGNAN	Terrain EPFR	1184 m <sup>2</sup>	132 300 €
SFHE	Terrain Campillo	au plus 2 749.36 m <sup>2</sup> *	131 200 €

\* au plus 2749.36 m<sup>2</sup> : surface de plancher maximale en fonction du coefficient d'emprise au sol autorisé pour les 8 lots à bâtir +annexes.

Des avenants pourront être établis pour tenir compte des modifications éventuelles à la hausse comme à la baisse en fonction du coût réel des travaux décrits à l'article 3 de la convention.

Les ajustements auront lieu à la demande de solde de la participation (soit au 3<sup>ème</sup> et dernier appel de fonds).

#### Article 6 – EXIGIBILITE DE LA PARTICIPATION ET MODALITES DE PAIEMENT

re HL  
re



Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, les sociétés **SFHE** et **MARIGNAN RESIDENCES** s'engagent à procéder au paiement de la participation de ce projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- Plusieurs versements correspondant à 2 fractions égales
  - o Le premier versement interviendra à compter du caractère définitif du permis de construire et/ou du permis d'aménager
  - o Le solde à la fin du chantier : c'est au moment du solde que l'ajustement de la participation financière au coût réel sera effectué

#### Article 7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La Convention pourra être résiliée par LRAR en cas de :

- Retrait de l'une ou l'autre des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme
- Absence d'obtention de toute autre autorisation administrative préalable aux travaux
- Caducité des promesses de vente des terrains d'assiette des projets 1 et / ou 2 dont bénéficient les sociétés **SFHE** et **MARIGNAN RESIDENCES** du fait du refus du ou des promettants de les proroger ou renouveler dans les mêmes conditions.
- Absence d'acte authentique d'acquisition du terrain d'assiette de l'opération prévue par le promoteur
- Non mise à disposition au profit de la Commune de la totalité des emprises foncières des Equipements Publics objet de la présente convention dans les délais convenus
- Non-paiement de l'intégralité du financement nécessaire à la réalisation des équipements et ce dans les délais convenus.

#### Article 8 – EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La durée d'exonération de la taxe d'aménagement est de 5 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- En mairie

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
25 SEP. 2018  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR



MHL

NE



06 MAR. 2018  
Mairie de FUVEAU  
13710

- Ou au siège de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées

Les constructions autorisées dans le périmètre fixé à l'article 1 au cours des 5 années qui suivent la date de publication de la mention de signature de la présente convention au recueil des actes administratifs de la Commune de FUVEAU sont exonérées du paiement de la part communale de la taxe d'aménagement instituée en application de l'article L331-1 du Code de l'Urbanisme

Cette exonération de 5 ans produira ses mêmes effets au regard de toute taxe appelée, dans le futur, à remplacer l'actuelle taxe d'aménagement.

**Article 9 – RESTITUTION DE LA CONTRIBUTION FINANCIERE**

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées aux sociétés **SFHE** et **MARIGNAN RESIDENCES**, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

**Article 10 – MODIFICATIONS**

Toutes les modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

**Article 11 – REGLEMENT DES DIFFERENDS**

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, les litiges qui pourraient survenir à l'occasion de l'application des termes de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de MARSEILLE.

**Article 12 – PUBLICITE ET EFFET DE LA CONVENTION**

La Convention prendra effet dès que la Commune aura effectué les mesures de publicité prévues :

- Mise à disposition du public de la convention et de ses annexes
- Affichage en mairie de la mention de la signature de la convention et du lieu où elle peut être consultée

HL  
NE

POUR ETRE ANNEXÉ  
25 SEP. 2018  
A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR

- Publication de la mention de la signature de la convention au recueil des actes administratifs de la commune
- La commune communiquera sans délai au promoteur la date d'affichage de la signature de la convention

**DOCUMENTS ANNEXES :**

- Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal de FUVEAU du 27 MARS 2017 dûment transmise au contrôle de légalité
- Annexe 2 : Pouvoir en date du 26/02/2015 établi par M. LAFON
- Annexe 2 : Pouvoir en date du 14/12/15 établi par M. BOURGADE
- Annexe 2 : Pouvoir en date du 19/12/2017 établi par Mme MONICHON
- Annexe 3 : Périmètre de l'assiette foncière couverte par la convention
- Annexe 4 : Assiette des terrains apportés
- Annexe 5 : Tableau estimatif des travaux PUP

Fait à FUVEAU, le 21 décembre 2017  
En 6 exemplaires originaux.

Signatures

VU POUR ETRE ANNEXÉ

25 SEP. 2018

A L'ARRÊTÉ DE CE JOUR



Pour les sociétés

**Nicolas CAYOL pour la société SFHE**

**Nicolas MANFIOTTO, pour la société MARIGNAN RESIDENCES**

Pour la Commune de FUVEAU

**Le Maire,  
Hélène ROUBAUD-LHEN**