

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL RELATIVE A LA RESTRUCTURATION – EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL CAP 3000

ENTRE

La Société ALDETA, société anonyme au capital de ..., dont le siège social est ..., représentée par ..., immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro ...,

Ci-après désignée par les termes « le Constructeur »,

D'une part,

ET

L'Etat, représenté par monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, compétent au titre de l'Opération d'intérêt national de la Plaine du Var, créée par décret n° 2008-229 du 7 mars 2008,

De deuxième part.

ET

La Métropole Nice Côte d'Azur, ayant son siège Parc Phoenix, 405, promenade des Anglais – 06202 NICE cedex 3, représentée par son Président en exercice, Monsieur Christian ESTROSI, dûment habilité par délibération n° du conseil métropolitain en date du

De troisième part

Le Constructeur, l'Etat et la Métropole Nice Côte d'Azur étant également désignés ci-après par le terme « les Parties ».

PREAMBULE

1) Le centre commercial Cap 3000, qui développe actuellement une surface de vente de 37.000 m² sur une parcelle de 134.196 m², est situé sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, au sein du territoire couvert par l'opération d'intérêt national (ci-après OIN) de la Plaine du Var créée par décret n° 2008-229 du 7 mars 2008.

Ce centre commercial, essentiellement desservi par l'autoroute A8 via la promenade Maïcon, la route métropolitaine M6007 (ancienne RN7), la route du bord de mer et la promenade des flots bleus depuis le port de Saint-Laurent-du-Var, offre actuellement sur site 3002 places de stationnement.

2) La Société ALDETA, propriétaire du centre commercial Cap 3000 va engager la réalisation d'une opération de restructuration-extension dudit centre commercial, ci-après désignée l'Opération.

Cette opération comprendra la création de 35.000 m² de surface commerciale globale, correspondant à 26.000 m² de surface de vente supplémentaire, ainsi que la réalisation éventuelle et complémentaire d'un hôtel de 150 chambres.

Elle intègre également un objectif de mise en liaison du centre commercial avec le centre-ville et la mer, passant notamment par la requalification de l'avenue Donadei, l'accessibilité sécurisée du site au travers d'aménagements routiers et la continuité de la promenade piétonne.

Le terrain d'assiette de cette opération de restructuration-extension du centre commercial Cap 3000 se situe entièrement en zones urbaine et à urbaniser au titre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Laurent-du-Var.

3) L'opération visée ci-avant rend nécessaire la réalisation d'aménagements routiers, afin d'optimiser les flux circulatoires. Ces aménagements consistent notamment en :

- Le réaménagement des giratoires sur l'axe Maïcon (décalage et intégration d'un shunt) ;
- La création de voies d'accès ;
- L'extension et la réaffectation des parkings ;
- Le réaménagement des entrées/sorties du site.

L'intérêt de ces aménagements ressort notamment de l'étude réalisée, pour le compte de la société ALDETA, par le bureau d'études EGIS mobilité en novembre 2012 (Annexe 1).

La Métropole Nice Côte d'Azur assurera la maîtrise d'ouvrage des aménagements routiers directement nécessités par l'opération de la société ALDETA qui ne constituent pas des équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme et donc ne conditionnent pas la délivrance de la ou des autorisations d'urbanisme afférentes à l'opération.

4) Dans ce contexte, la Société ALDETA et la Métropole Nice Côte d'Azur ont convenu de conclure une convention de projet urbain partenarial, conformément à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, afin de préciser le montant et les modalités de versement de la participation du Constructeur au coût de réalisation des équipements publics que requiert l'Opération.

La Métropole Nice Côte d'Azur étant Maître d'ouvrage de ces équipements publics, elle est partie à la présente convention, et percevra directement la participation convenue par les présentes.

S'agissant d'une opération située dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de la Plaine du Var, le Préfet du département des Alpes Maritimes est compétent, en sa qualité de représentant de l'Etat, pour signer une telle convention.

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1. TERRAIN D'ASSIETTE ET PROGRAMME DE L'OPERATION

1.1 Terrain d'assiette

Le centre commercial Cap 3000, ainsi que le terrain d'assiette de l'extension à réaliser par le Constructeur, se situe sur le territoire de la commune de Saint-Laurent-du-Var, sur un périmètre opérationnel d'une superficie totale de 134 196 m², situé sur la parcelle cadastrée section AK 76.

Les parcelles concernées par le projet de restructuration-extension du centre commercial Cap 3000 sont situées en zone urbaine ou à urbaniser du PLU en vigueur sur la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Le périmètre de cette opération est précisément identifié à l'Annexe 2 de la présente convention et constitue le périmètre de projet urbain partenarial au sens de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.

1.2 Programme de l'opération

Le Constructeur réalisera l'Opération, sous réserve de l'obtention et du caractère définitif de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires :

✓ 1^{ère} étape : restructuration / extension à surface de plancher et surface de vente équivalente aux surfaces actuelles;

✓ 2^{ème} étape : création des nouvelles surfaces

L'extension du centre commercial Cap 3000 interviendra donc en deux étapes, la première étant projetée à l'horizon 2015, tandis que le centre atteindra sa taille finale à l'issue de la seconde à l'horizon 2020 ; étant précisé que l'augmentation des flux de circulation par rapport à la situation actuelle résultera de l'achèvement de la deuxième étape.

ARTICLE 2. EQUIPEMENTS PROPRES ET EQUIPEMENTS PUBLICS RENDUS NECESSAIRES PAR L'OPERATION

2.1 Equipements propres

Dans le cadre de l'Opération définie à l'article 1^{er} ci-avant, le Constructeur s'engage à réaliser et financer entièrement les travaux et équipements suivants :

- L'extension et la réaffectation des parkings ;

- Le réaménagement des entrées/sorties Ouest du site tels que décrits dans les documents ci-annexés (annexe n°3).

Il est précisé que les travaux de la sortie et des accès Ouest représentent un coût prévisionnel estimé à 11.300.000 € TTC.

Ces travaux nécessaires à la délivrance de la ou des autorisation(s) d'urbanisme afférente(s) à l'Opération constituent des équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction envisagée. Ils sont donc exclus du champ de la participation prévue par la présente convention, conformément à l'article L. 332-11-3 du même code et seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Constructeur.

2.2 Equipements et aménagements publics

L'Opération définie à l'article 1.2 ci-avant requiert la réalisation d'aménagements routiers et équipements publics d'infrastructure précisés ci-après :

| Désignation des ouvrages | Date | Maîtrise d'Ouvrage |
|--------------------------|-------------|-------------------------------|
| Carrefour Guynemer | 2014 / 2015 | Métropole Nice Côte d'Azur |
| Giratoire Maïcon | 2016 / 2017 | Métropole Nice Côte d'Azur |
| Giratoire Pompidou | 2018 | Métropole Nice Côte d'Azur |
| Approche SNCF | 2018 | Métropole Nice Côte d'Azur |

L'ensemble des travaux et aménagements limitativement énumérés ci-dessus hors Giratoire Pompidou et approche SNCF, financés intégralement par la Métropole Nice Côte d'Azur sont regroupés sous le terme d' « Equipements Publics » employé ci-après, qui ne tient pas compte des équipements existants déjà entièrement financés, ni des équipements propres visés à l'article 2.1 ci-avant, qui doivent être réalisés et financés par le Constructeur.

Le descriptif des Equipements Publics est annexé aux présentes (annexe n°4).

Le coût prévisionnel total des Equipements Publics rendus nécessaires par l'Opération, en tenant compte des frais d'étude, d'assurance, d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'engagement financier, est évalué à 17.400.000 € TTC.

Pour les besoins de la détermination du montant de la participation du Constructeur prévue à l'article 5, le montant de 17.400.000 € TTC est indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de base est celui publié au jour de la signature de la présente convention. L'indice de comparaison est celui publié à la date de chacun des appels de fonds.

ARTICLE 3. REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS – DELAIS

3.1. La Métropole Nice Côte d'Azur s'engage à réaliser les équipements publics visés ci-dessus, conformément aux caractéristiques définies à l'Annexe 4 de la présente convention.

3.2. L'Opération et les Equipements Publics listés à l'article 2.2 ci-avant seront exécutés par tranches, conformément aux calendriers prévisionnels prévus dans ledit article de la présente convention.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que les travaux de réalisation des Equipements Publics ne démarreront pas avant la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues à l'article 9 ci-après et sous réserve du caractère exécutoire de la présente convention tel que visé à l'article 10.

En tout état de cause, chaque tranche des Equipements Publics devra être achevée, au plus tard, au jour de l'achèvement de la tranche de l'Opération correspondante, conformément aux calendriers prévus.

A cet égard, des réunions de coordination seront régulièrement organisées entre le Constructeur et les services de la Métropole Nice Côte d'Azur afin de s'assurer du respect du planning prévisionnel et éventuellement procéder, par voie d'accord entre les Parties, à son recalage.

3.3. Si le calendrier prévisionnel de réalisation de l'Opération ou des Equipements Publics de l'article 2.2 venait à être dépassé, le cocontractant pourra mettre la partie défaillante en demeure de réaliser les travaux prévus par la présente convention et non encore achevés.

La partie défaillante disposera alors d'un délai de quinze (15) jours pour répondre à cette mise en demeure en précisant les raisons du retard constaté et le délai de réalisation des travaux inachevés. A défaut d'accord entre les parties à l'issue de cette réponse ou en l'absence d'une telle réponse, le cocontractant de la partie défaillante pourra, soit mettre en œuvre la procédure prévue à l'article 11 ci-après, soit convoquer dans un délai d'un (1) mois une réunion d'urgence à laquelle les parties auront l'obligation de se rendre afin d'évaluer les conséquences du retard constaté et les solutions à mettre en œuvre.

ARTICLE 4. DECLARATION DU CONSTRUCTEUR

Le Constructeur atteste être propriétaire des emprises foncières qui constituent le terrain d'assiette de l'opération décrite au 1.1 de la présente convention et désigné sur le plan figurant en Annexe 2.

ARTICLE 5. MONTANT DE LA PARTICIPATION A LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le Constructeur s'engage à verser à la Métropole Nice Côte d'Azur la fraction du coût des Equipements Publics proportionnelle aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier dans le périmètre du projet, défini à l'Annexe 2 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à 75% du coût prévisionnel total des Equipements Publics estimé à 17.400.000 € TTC, soit 13.050.000 € TTC.

ARTICLE 6. MODALITES DE PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

Le paiement du montant de la participation due par le Constructeur en application de l'article 5 ci-avant, se fera selon l'échéancier suivant :

| Equipement | Maître d'Ouvrage | Date prévisionnelle de versement | Métropole Nice Côte d'Azur | Aldeta |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------|
| Carrefour Guynemer | Métropole Nice Côte d'Azur | 2014 / 2015 | 0 € | 7.800.000 € |
| Giratoire Maïcon | | 2016 / 2017 | 1.100.000 € | 5.250.000 € |
| Giratoire Pompidou et approche SNCF | | 2018 | 3.250.000 € | 0 € |
| | TOTAL | | 4.350.000 € | 13.050.000 € |
| | TOTAL EQUIPEMENT PUBLIC | | 17.400.000 € | |

Chacun des versements afférents à des équipements dont la Maîtrise d'Ouvrage est assurée par la Métropole Nice Côte d'Azur, sera effectué conformément à l'échéancier susvisé dans un délai maximum de 45 jours ouvrés après réception par le Constructeur d'un titre de recette émis par la Métropole Nice Côte d'Azur, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le versement des sommes dues par le Constructeur au fur et à mesure de la réalisation des travaux relatifs aux Equipements Publics sera précédé de la communication, par la Métropole Nice Côte d'Azur, de la ou des pièces justifiant le coût desdits travaux. Plus généralement, le Constructeur pourra obtenir auprès des services de la Métropole Nice Côte d'Azur toute pièce administrative, comptable, technique, juridique ou financière nécessaire à la justification du coût des travaux relatifs aux Equipements Publics.

ARTICLE 7. REVISION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION

7.1. Dans le cas où à l'issue de la phase étude le coût prévisionnel total des Equipements publics serait supérieur à la somme globale de 17.400.000 € TTC, le Constructeur s'engage à supporter 75 % du surcoût et ce dans la limite de 5 % du coût prévisionnel initial ; ainsi dans ce cas la participation maximale du Constructeur sera de 75 % de 18.270.000 € TTC.

A l'exclusion du cas susvisé l'ensemble des surcoûts sera intégralement supporté par la Métropole Nice Côte d'Azur.

7.2. Le programme de l'Opération ne pourra connaître de modifications substantielles à la hausse en termes de surface, telles qu'elles sont définies à l'article 1er, que si le Constructeur et les collectivités maîtres d'ouvrage conviennent au préalable et par avenant de la nouvelle répartition de la participation due par le Constructeur.

En tout état de cause, le montant de la participation due par le Constructeur sera, par avenant à la présente convention, modifié proportionnellement à la différence entre la surface initiale et la surface nouvelle de l'Opération.

Quelle que soit la modification du programme initial ou les difficultés rencontrées pour sa réalisation, si la Métropole Nice Côte d'Azur a déjà procédé à l'acquisition de tout ou partie des emprises nécessaires et au démarrage des travaux de réalisation des Equipements Publics visés à l'article 6 ci-avant, le montant de la participation due par le Constructeur pour chacun des Equipements publics réalisés ne pourra pas être inférieur à 75% du montant de la participation prévu à ce même article 6 au titre de la réalisation desdits Equipements publics.

8. EXONERATION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

À compter de la date d'affichage au siège de la Métropole de la mention de signature de la convention, les constructions qui seront édifiées sur le terrain d'assiette de l'Opération tel que défini à l'article 1er ci-avant sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement, ou de toute autre taxe qui viendrait à lui être substituée, durant une période de dix années.

ARTICLE 9. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est passée sous les conditions suspensives suivantes :

1. La délivrance d'une autorisation d'exploitation commerciale purgée de tout recours nécessaire à la réalisation de l'Opération ;

2. L'obtention du ou des permis de construire portant sur l'Opération, dûment affiché(s) et purgé(s) de tous recours contentieux et gracieux, ainsi que de toute possibilité de retrait;
3. L'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Opération et des ouvrages publics, telles que, notamment, les autorisations au titre de la loi sur l'eau ou encore au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. L'accord d'ESCOTA sur la mise à disposition des terrains constituant une partie de l'emprise des équipements publics à réaliser conformément à l'article 2.2 ci-avant ;
5. L'absence de recours contentieux ou gracieux, et l'expiration du délai de recours contre la délibération visée au préambule de la présente convention.

ARTICLE 10. EXECUTION DE LA CONVENTION

Après sa signature par les Parties, la présente convention deviendra exécutoire à compter :

- de l'affichage, au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur, de la mention de sa signature
- et d'une publication de la mention de cette signature au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

ARTICLE 11. PREVENTION ET REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les Parties s'obligent à régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à la validité, l'interprétation et l'exécution de la présente convention.

En cas de différend persistant, la partie la plus diligente adresse par courrier recommandé avec accusé de réception, à l'autre partie, un mémoire relatant les difficultés rencontrées.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de ce mémoire, il est fait obligation à l'autre partie d'y répondre.

En cas de persistance du différend, ALDETA et la Métropole Nice Côte d'Azur (le Préfet ne prenant pas part à la phase de conciliation) désignent d'un commun accord et à leurs frais partagés un conciliateur, au plus tard dans un délai de quinze (15) jours qui suit le rejet implicite ou explicite de la demande précitée.

Le conciliateur, une fois désigné, se voit aussitôt communiquer le mémoire de la partie qui a initié la procédure amiable ainsi que l'éventuelle réponse de l'autre partie. Il dispose d'un délai de trente (30) jours pour entendre les parties, requérir auprès d'elle toutes informations pertinentes et leur proposer une solution de règlement amiable de leur différend.

Les deux parties concernées disposent alors d'un délai de trente (30) jours pour accepter ou refuser la proposition de solution du conciliateur.

En cas d'accord, les parties formalisent ledit accord par la conclusion d'un protocole transactionnel qui sera annexé à la présente convention.

En cas de désaccord des parties sur les modalités de désignation du conciliateur ou sur sa proposition de solution, la partie la plus diligente peut saisir le Tribunal administratif compétent, étant précisé que toute saisine de la juridiction administrative est soumise à la mise en œuvre préalable de la présente procédure.

ARTICLE 12. AVENANTS

Toute modification éventuelle des clauses et modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial, notamment à l'issue des phases de concertation ou d'enquête publique, devra faire l'objet d'un avenant conclu d'un commun accord entre les Parties.

ARTICLE 13. ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante de la présente convention :

- Annexe 1 : étude EGIS mobilité – novembre 2012 ;
- Annexe 2 : périmètre du PUP ;
- Annexe 3 : programme et caractéristiques de l'Opération et des équipements publics à réaliser ;
- Annexe 4 : plan des équipements publics à réaliser ;
- Annexe 5 : délibération de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Fait à Nice, le

En 4 exemplaires originaux

Pour L'Etat, le Préfet des Alpes Maritimes

[Signature]

Pour la Métropole Nice Côte d'Azur, Le Président

[Signature]

Pour la Société ALDETA

[Signature]