



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
RELATIVE A LA RESTRUCTURATION - EXTENSION
DU CENTRE COMMERCIAL CAP 3000**

Entre :

La société ALDETA, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.771.449,74 euros dont le siège social est situé 8 avenue Delcasse – 75 008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés sous le numéro 311 765 762 RCS Paris, représentée par la société ALTA BLUE, elle-même représentée par monsieur Gilles BOISSONNET, dûment mandaté à l'effet des présentes par pouvoir en date du 15 août 2015.

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 au 455 Promenade des Anglais – 06200 Nice, représentée par son Président en exercice, monsieur Christian ESTROSI, dûment habilité par délibération n° 231 du conseil métropolitain en date du 13 août 2015

De troisième part,

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

4

PREAMBULE

Depuis 2013, la société ALDETA, propriétaire du centre commercial Cap 3000, souhaite engager la réalisation d'une opération de restructuration-extension dudit centre commercial, comprenant la création de 35 000 m² de surface commerciale globale, correspondant à 26 000 m² de surface de vente supplémentaire.

La réalisation de ce projet privé nécessite la réalisation d'aménagements routiers qui permettront d'adapter les flux circulatoires en cohérence avec les besoins générés par la dite Opération.

L'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, lorsqu'une opération de construction nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du même code, que le ou les constructeurs concernés, prenne(nt) en charge financièrement tout ou partie de ces équipements, dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial, dès lors que ces équipements répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de l'opération.

Dans ce contexte, par délibération n° 18.26 en date du 21 juin 2013, le conseil métropolitain a approuvé les termes d'une convention de projet urbain partenarial à intervenir entre l'Etat, la Métropole et la société ALDETA afin de préciser le montant et les modalités de versement de la participation du constructeur au coût de réalisation des équipements publics requis pour les besoins de son opération.

Cette convention a été conclue le 4 octobre 2013 entre l'Etat, la Métropole et la société ALDETA.

Dans le cadre de l'exécution de cette convention, les Parties se sont aperçues de la nécessité de procéder à certains ajustements de cette dernière liés à la qualification initialement retenue de certains des équipements qui y figurent.

1. La trémie GUYNEMER

La trémie GUYNEMER, portée initialement au titre des équipements et aménagements publics d'infrastructures réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole dans le cadre de l'aménagement du Carrefour Guynemer, du fait des évolutions apportées au projet a désormais vocation à être exclusivement dédiée à la viabilisation de l'ouvrage projeté par l'opérateur privé, pour laquelle elle est rendue nécessaire. Le débouché de la trémie Guynemer vers le centre commercial Cap 3000 est, en effet, exclusivement dédié à la desserte de son parking.

Cette trémie doit donc désormais relever de la maîtrise d'ouvrage de la société ALDETA, en tant qu'équipement propre au sens de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, au même titre que la trémie de sortie ouest sous l'avenue DONADEÏ figurant dans le cadre du PUP, en tant qu'équipement propre relevant de l'Opérateur.

2. Les aménagements de l'avenue Donadéi, de l'avenue Léon Béranger, de l'avenue Verdun et du carrefour avenue de Verdun/avenue Mistral/avenue de la France d'Outre-Mer

4

Les aménagements de l'avenue Donadéi, de l'avenue Léon Béranger, de l'avenue Verdun et du carrefour avenue de Verdun/avenue Mistral/avenue de la France d'Outre-mer portés initialement au titre des équipements propres à la charge de l'aménageur sur voies publiques ne peuvent être considérés comme nécessaires à la seule viabilité et au seul équipement de l'Opération privée en application des dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Ces aménagements relèvent donc de la maîtrise d'ouvrage de la Métropole, en tant qu'ouvrages publics, laquelle ne doit pas s'en dessaisir.

Le présent avenant a ainsi pour objet de modifier les termes de la convention de PUP et de ses annexes impactés par ces évolutions, modifications qui n'ont aucune incidence sur le périmètre de la convention, ni sur le pourcentage de participation des parties défini initialement, à hauteur de 75 % du coût total des travaux à la charge du constructeur.

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 l'avenant.

IL A AINSI ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUI

4

ARTICLE 1. PORTEE DE L'AVENANT

La modification de la maîtrise d'ouvrage de la trémie GUYNEMER et des aménagements de l'avenue Donadéi, de l'avenue Léon Béranger, de l'avenue Verdun et du carrefour avenue de Verdun/avenue Mistral/avenue de la France d'Outre-mer implique les modifications suivantes de la convention de PUP et de ses annexes :

1.1 L'article 2.1 « Equipements propres » de la convention de PUP est remplacé de la manière suivante :

« 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 ;*
- *La trémie de sortie ouest sous l'avenue DONADEI et la trémie GUYNEMER telles que décrites dans les documents ci-annexés (annexe n°1 du présent avenant – anciennement annexe n°3 de la convention initiale).*

Il est précisé que les travaux relatifs aux équipements propres supportés par le constructeur représentent un coût prévisionnel estimé à 13.700.000 € 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.

1.2 L'article 2.2 « Equipements et aménagements publics » de la convention de PUP est remplacé de la manière suivante :

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 :

<i>Désignation des ouvrages</i>	<i>Date</i>	<i>Maîtrise d'Ouvrage</i>
<i>Carrefour Guynemer</i>	<i>2015 / 2016</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>
<i>Giratoire Maïcon</i>	<i>2016 / 2017</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>
<i>Avenue Donadei</i>	<i>2017</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>
<i>Giratoire Pompidou</i>	<i>2018</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>
<i>Approche SNCF</i>	<i>2018</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>

4

<i>Aménagement de l'avenue Léon Berenger</i>	<i>2018</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>
<i>Aménagement de l'avenue de Verdun</i>	<i>2018</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>
<i>Aménagement du carrefour avenue de Verdun/avenue Mistral/avenue de la France d'Outre-Mer</i>	<i>2018</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>

L'ensemble des travaux et aménagements limitativement énumérés ci-dessus, hors approche SNCF, financés intégralement par la Métropole, 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 équipements publics est annexé aux présentes (annexe n° 1 du présent avenant - annexe n° 4 de la convention initiale).

Le coût prévisionnel total des équipements 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 15.000.000 € TTC.

Pour les besoins de la détermination du montant de la participation du constructeur prévue à l'article 5, le montant de 15.000.000 € 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 convention à savoir le 04 octobre 2013. L'indice de comparaison est celui publié à la date de chacun des appels de fonds. »

1.3 L'article 5 « Montant de la participation à la réalisation des équipements publics » de la convention de PUP est remplacé de la manière suivante :

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

Le constructeur s'engage à verser à la Métropole la fraction du coût des équipements 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 équipements publics estimé à 15.000.000 € TTC, soit 11.250.000 € TTC. »

1.4 L'article 6 « Modalités de paiement de la participation » de la convention de PUP est remplacé de la manière suivante :

« 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 :

4

			<i>Montants en euros TTC</i>	
<i>Equipement</i>	<i>Maître d'Ouvrage</i>	<i>Date prévisionnelle de versement</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	<i>Aldeta</i>
<i>Carrefour Guynemer</i>	<i>Métropole Nice Côte d'Azur</i>	<i>2015/2016</i>	<i>0 €</i>	<i>2.900.000 €</i>
<i>Giratoire Maïcon</i>		<i>2016/2017</i>	<i>1.000.000 €</i>	<i>5.350.000 €</i>
<i>Avenue Donadei</i>		<i>2017</i>	<i>0 €</i>	<i>960.000 €</i>
<i>Giratoire Pompidou</i>		<i>2018</i>	<i>0 €</i>	<i>910.000 €</i>
<i>Approche SNCF</i>		<i>2018</i>	<i>2.340.000 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Aménagement avenue Léon Berenger/ avenue Verdun</i>		<i>2018</i>	<i>0 €</i>	<i>880.000 €</i>
<i>Carrefour avenue de Verdun/ avenue Mistral/ avenue de la France d'Outre-Mer</i>		<i>2018</i>	<i>410.000 €</i>	<i>250.000€</i>
	TOTAL		<i>3.750.000 €</i>	<i>11.250.000 €</i>
	TOTAL EQUIPEMENT PUBLIC		15.000.000 €	

Chacun des versements afférents à des équipements dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Métropole, 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, 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, de la ou des pièces justifiant le coût desdits travaux. Plus généralement, le constructeur pourra obtenir auprès des services de la Métropole toute pièce administrative, comptable, technique, juridique ou financière nécessaire à la justification du coût des travaux relatifs aux équipements publics. »

4

1.5 L'article 7.1 relatif à la révision du montant de la participation de la convention de PUP est remplacé de la manière suivante :

*« 7.1. Dans le cas où à l'issue de la phase étude le coût prévisionnel total des équipements publics serait supérieur à la somme globale de **15.000.000 € 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 15.750.000 € TTC.*

A l'exclusion du cas susvisé l'ensemble des surcoûts sera intégralement supporté par la Métropole. »

1.6 L'annexe 3 de la convention de PUP « Programme et caractéristiques de l'opération et des équipements publics à réaliser » est remplacée par l'annexe 1 du présent avenant.

1.7 L'annexe 4 de la convention de PUP « Plan des équipements publics à réaliser » est remplacée par l'annexe 2 du présent avenant.

1.8 Les autres dispositions de la convention de projet urbain partenarial relative à la restructuration - extension du centre commercial cap 3000, conclue le 4 octobre 2013, restent inchangées. En particulier, les changements de qualification définis à l'article 1 du présent avenant n'ont aucune incidence sur le périmètre du PUP défini en annexe de la convention et les pourcentages de participations financières qui seront assumées sur la base de la répartition fixée à l'article 6 de la convention, à savoir à hauteur de 75 % du coût total des travaux publics à la charge du Constructeur et 25 % du coût total des travaux publics à la charge de la Métropole.

ARTICLE 2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent avenant est passé sous les conditions suspensives suivantes, sans remise en cause des conditions suspensives prévues à l'article 9 de la convention de PUP :

1. l'absence de recours contentieux ou gracieux, et l'expiration du délai de recours contre la délibération approuvant la présente convention,
2. l'absence de recours contentieux ou gracieux, et l'expiration du délai de recours contre les délibérations approuvant la désaffectation/déclassement du lot volume en tréfonds de la trémie Guynemer.

ARTICLE 3. EXECUTION DE LA CONVENTION

Après sa signature par les Parties, le présent avenant deviendra exécutoire à compter :

- de l'affichage, au siège de la Métropole, 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.

L

ARTICLE 4. ANNEXES

Sont jointes au présent avenant les 2 annexes suivantes :

- **annexe n° 1** - Programme et caractéristiques de l'opération et des équipements publics à réaliser,
- **annexe n° 2** - Plan des équipements publics à réaliser.

Fait à Nice, le **18 MAI 2015**

En 4 exemplaires originaux

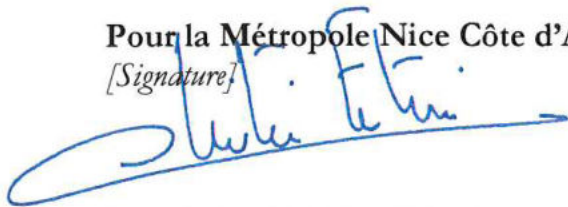
Pour L'Etat, le Préfet des Alpes-Maritimes

[Signature]

Adolphe COLRAT 09 AOÛT 2015

Pour la Métropole Nice Côte d'Azur, Le Président

[Signature]



Pour la Société ALDETA

[Signature]



Annexe n° 1

Programme et caractéristiques de l'Opération et des équipements publics à réaliser

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme de l'opération comporte les deux étapes suivantes :

1^{re} étape : restructuration/extension à surface de plancher et surface de vente équivalente aux surfaces actuelles.

Cette étape comprend les travaux de restructuration des commerces dans l'emprise du bâtiment actuel avec notamment la construction d'une verrière bioclimatique.

Dans le cadre de cette première étape, aucune surface commerciale supplémentaire ne sera créée.

2^{ème} étape : création de nouvelles surfaces.

Le programme comporte la réalisation de 26 000 m² de surface de plancher supplémentaire.

Ces travaux d'extension du centre commercial s'accompagnent des travaux suivants :

- création de places de stationnement en parkings silos et souterrains portant le nombre total y compris celles existantes à environ 4 500,
- aménagement d'un mail piéton en façades ouest et sud, réfection du trottoir est,
- création d'un chenal d'évacuation des eaux de surverse de la crue exceptionnelle du Var (4 800m³/s – PPRI) en façade est entre les bâtiments et la digue du Var.

4

Caractéristiques principales des ouvrages concernant les équipements publics du présent PUP

1. Carrefour giratoire Georges Pompidou : création d'une bretelle directe à l'autoroute A8 dans le sens Saint-Laurent-du-Var – Cannes

Cette bretelle permet d'améliorer la capacité du giratoire en soulageant la charge de trafic dans l'anneau.

2. Carrefour giratoire Maïcon

Le projet comporte la création d'une trémie VL dans le sens nord/sud en souterrain sous le carrefour giratoire et d'un shunt de l'anneau pour le sens de circulation sud/nord. Ces ouvrages permettent d'améliorer fortement le fonctionnement de ce carrefour aux heures de pointes en réduisant la charge de trafic sur l'anneau et en évitant le cisaillement des flux les plus importants.

3. Aménagement de l'approche au niveau de l'ouvrage de la SNCF

Ces travaux comportent une rectification du tracé de la voie existante en élargissant côté talus et la reconstruction du muret de soutènement actuel.

L'emprise nécessaire s'exerce essentiellement sur le domaine public.

4. Carrefour giratoire Guynemer

Le projet concerne :

- le réaménagement de ce rond-point en carrefour à feux, avec prise en compte de l'entrée de la trémie d'accès nord du centre commercial, réalisée par l'aménageur ALDETA,
- la création d'un shunt direct de sortie pour les usagers en direction du nord et de l'autoroute A8,
- la reprise de l'avenue Guynemer en accès au carrefour modifié.

Ces travaux permettent une meilleure gestion des flux de circulation et un gain de capacité du carrefour améliorant fortement les conditions d'écoulement des véhicules.

5. Aménagement du carrefour avenue de Verdun/avenue Mistral/avenue de la France d'Outre-mer

Ce carrefour fonctionnant actuellement avec des feux tricolores sera aménagé en carrefour giratoire dans l'emprise du domaine public.

4

Les travaux comprennent toutes les prestations nécessaires à la complète réalisation de l'ouvrage : enlèvement des équipements, démolitions, réfections de chaussée, éclairage public, signalisation.

6. Aménagement de l'avenue Léon Béranger

Le projet prévoit le réaménagement de cette voie avec maintien du stationnement latéral existant, et prise en compte du débouché de la trémie de sortie ouest du centre commercial, qui sera réalisée sous l'avenue Donadeï par l'aménageur ALDETA.

Le sens de circulation à sens unique est/ouest est maintenu. Les travaux comportent : le rabotage et la rénovation de la couche de surface en enrobés bitumineux, la réfection des trottoirs de l'avenue Léon Béranger, la reprise des îlots au droit des carrefours avec l'avenue du Maréchal Juin et l'avenue Donadeï, l'éclairage public, la signalisation horizontale et verticale, le rétablissement des accès.

7. Aménagement de l'avenue de Verdun

Le projet prévoit le réaménagement de cette voie avec maintien du stationnement latéral existant.

Le sens de circulation à sens unique ouest/est est maintenu. Les travaux comportent : le rabotage et la rénovation de la couche de surface en enrobés bitumineux, la réfection des trottoirs de l'avenue de Verdun, la reprise des îlots au droit des carrefours avec l'avenue du Maréchal Juin et l'avenue Donadeï, l'éclairage public, la signalisation horizontale et verticale, le rétablissement des accès.

8. Aménagement de l'avenue Donadeï

Le projet prévoit le réaménagement de cette voie avec maintien du stationnement latéral existant et de l'arrêt bus.

Les sens de circulation existants sont maintenus. Les travaux comportent : le rabotage et la rénovation de la couche de surface en enrobés bitumineux, la réfection des trottoirs de l'avenue Donadeï, la mise en place d'une piste cyclable, la réalisation de chicanes et garages, la reprise des îlots au droit des carrefours avec l'avenue Lantelme et l'avenue Guynemer, l'éclairage public, la signalisation horizontale et verticale, le rétablissement des accès.

Dans tous ces aménagements, une attention particulière sera apportée pour favoriser les déplacements modes doux : piétons et cycles.

4

Caractéristiques principales des ouvrages des équipements propres à la charge de l'aménageur sur voies publiques

1. Trémie de sortie ouest sous l'avenue Donadeï

Cet ouvrage assurant la sortie ouest du centre commercial traverse en souterrain l'avenue Donadeï. Il est composé d'un cadre en béton armé de 7.45 m x 3.00 m de dimensions intérieures et de tous ses équipements associés. La trémie débouche sur l'avenue Léon Bérenger.

2. Trémie d'entrée nord sous le carrefour Guynemer modifié

Cet ouvrage assurant l'entrée nord du centre commercial traverse en souterrain le carrefour Guynemer modifié.

Il est composé d'un cadre en béton armé de 7.00 m x 3.00 m de dimensions intérieures et de tous ses équipements associés.

La trémie débute sur le carrefour Guynemer dès la sortie du passage de la promenade Maïcon sous l'ouvrage SNCF et la route du bord de mer.

}

Annexe n° 2 - Plan des équipements publics à réaliser

4

