

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ Séance du 17 Décembre 2020

16938

■ **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Château-Gombert 13013- Approbation d'une convention de participation - constructeur CANICATTI JULIA.**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La ZAC de Château Gombert, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille, a été créée par délibération du Conseil Municipal N°86/243/UCV, en date du 28 Avril 1986

Le dossier de réalisation de la ZAC de Château Gombert a été approuvé par délibération du Conseil Municipal N°88/113 UCV en date du 28 Mars 1988 qui comprenait le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC et le programme des Equipements Publics.

La Ville de Marseille et Marseille Aménagement (anciennement SOMICA) ont cosigné une convention cadre relative à la perception des participations des constructeurs dans les ZAC en avril 2008 qui prévoit le versement direct du montant des participations à Marseille Aménagement.

Le Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille a décidé par délibération du Comité Syndical en date du 4 Juillet 1988 de confier à la société Marseille Aménagement, l'aménagement de la zone à travers une Convention de Concession devenue depuis Convention Publique d'Aménagement. La Ville de Marseille, directement en charge de cette opération, a reconduit Marseille Aménagement dans ses missions.

Suite à la fusion absorption de la Société Marseille Aménagement avec la SOLEAM le 28 novembre 2013, SOLEAM est devenue l'aménageur de la ZAC de Château Gombert.

Par Arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château Gombert a été transférée de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015.

A compter du 1er janvier 2016, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château Gombert relève de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Métropole.

La Ville a également décidé au moment du dossier de création d'exclure du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) les constructions édifiées dans la ZAC, ce qui a pour effet de soumettre celles-ci au régime des participations en ZAC.

L'Aménageur de la ZAC, la SOLEAM a souhaité laisser aux propriétaires en place dans la ZAC, qui n'auraient dès lors pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière à condition qu'elle corresponde au programme de la ZAC, ceci dans le respect des documents organiques de la zone, notamment le document d'urbanisme applicable et le Programme des Équipements Publics.

Il a donc été décidé de demander aux constructeurs concernés, exonérés de taxe d'aménagement ainsi qu'il est dit ci-dessus, de participer au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge le coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

En 2012, la taxe d'aménagement (TA) s'est substituée à la Taxe locale d'équipement (TLE). Elle a été instaurée par Marseille Provence Métropole par délibération du 21 octobre 2011, et par le Conseil Général des Bouches du Rhône (CG 13) par délibération du 24 juin 2011. En ZAC, le constructeur est exonéré de la part intercommunale de la TA mais il reste assujéti à la part départementale.

Le Constructeur est propriétaire d'un bien situé 14, rue Max Planck (13013) cadastré Commune de Marseille, Quartier Château Gombert (879), Section I, parcelle n°194. Ce terrain est situé dans la ZAC de Château Gombert et compris en outre en secteur UC1 du PLUi Marseille Provence en vigueur.

Le constructeur a déposé le 01/09/2020 une demande de permis de construire n° PC 013055 2000567 P0 relatif au projet de construction d'une villa type IV avec garage créant 149m2 de SDP logement.

MONTANT DE LA PARTICIPATION:

Le montant de la participation exigée des constructeurs en ZAC de Château-Gombert est de :

- 105 € /m2 de locaux à usage de logement

Aussi, en considération du programme de construction visé à l'article 3 de la convention ci annexée, la participation est prévisionnellement fixée ainsi :

105€/m²x 149 m² = 15 645,00 €, actualisable selon l'article 5.4 de la convention précitée.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire d'approuver la convention de participation établie conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme avec Madame CANICATTI JULIA sur la ZAC de Château-Gombert pour signature de la Présidente Métropole Aix-Marseille-Provence.

Délibère

Article unique :

Est approuvée la convention de participation établie conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme avec Madame CANICATTI JULIA.

La participation d'un montant révisable de 15 645,00 € sera perçue directement par la SOLEAM aménageur de la ZAC de Château-Gombert.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Fonds européens,
Relation avec les institutions européennes

Roland GIBERTI

**ZAC DE CHATEAU GOMBERT
13013 MARSEILLE**

**CONVENTION DE PARTICIPATION
CANICATTI**

**(Projet de construction d'une villa type IV avec garage)
PC 013055 2000567 PO**

ENTRE :

LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, habilitée à cet effet par procès-verbal du Conseil de Métropole HN 001-8065/20 CM, en date du 09 juillet 2020

Ci-après désignée par « La Métropole »

D'une part,

Et :

Madame CANICATTI Julia, domiciliée au 14 rue Max Planck 13013 MARSEILLE.

Ci-après désigné "le Constructeur",

D'autre part,

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu de la Concession d'Aménagement signée le 28 avril 1986, la SOLEAM, **Société Publique Locale** au capital de 5 000 000 euros dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de la Ville de Marseille et son siège administratif au 49, La Canebière - CS80024 - 13232 Marseille Cedex 1.

Inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Marseille, sous le n° SIREN 524 460 888, représentée par Monsieur Jean-Yves MIAUX, Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société, en date du 26 juin 2014.

Ci-après dénommée « SOLEAM » ou « l'Aménageur ».

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

- La ZAC de Château Gombert, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille, a été créée par délibération du Conseil Municipal N°86/243/UCV, en date du 28 Avril 1986
- Le dossier de réalisation de la ZAC de Château Gombert a été approuvé par délibération du Conseil Municipal N°88/113 UCV en date du 28 Mars 1988 qui comprenait le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC et le programme des Equipements Publics.
- Le Syndicat Mixte d'Équipement de Marseille a décidé par délibération du Comité Syndical en date du 4 Juillet 1988 de confier à la société Marseille Aménagement, l'aménagement de la zone à travers une Convention de Concession devenue depuis Convention Publique d'Aménagement. La Ville de Marseille, directement en charge de cette opération, a reconduit Marseille Aménagement dans ses missions. Suite à la fusion absorption de la Société Marseille Aménagement avec la SOLEAM le 28 novembre 2013, SOLEAM est devenue l'aménageur de la ZAC de Château Gombert.
- Par Arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château Gombert a été transférée de la Ville de Marseille à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015.
- A compter du 1er janvier 2016, l'opération d'aménagement de la ZAC de Château Gombert relève de la compétence de Aix Marseille Métropole.
- La Ville a également décidé au moment du dossier de création d'exclure du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) les constructions édifiées dans la ZAC, ce qui a pour effet de soumettre celles-ci au régime des participations en ZAC.
- L'Aménageur de la ZAC, la SOLEAM a souhaité laisser aux propriétaires en place dans la ZAC, qui n'auraient dès lors pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière à condition qu'elle corresponde au programme de la ZAC, ceci dans le respect des documents organiques de la zone, notamment le document d'urbanisme applicable et le Programme des Equipements Publics.
- Il a donc été décidé de demander aux constructeurs concernés, exonérés de taxe d'aménagement ainsi qu'il est dit ci-dessus, de participer au coût d'équipement de la zone par la signature d'une convention ayant pour objet, conformément aux dispositions de l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, de mettre à leur charge le coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.
- En 2012, la taxe d'aménagement (TA) s'est substituée à la Taxe locale d'équipement (TLE). Elle a été instaurée par Marseille Provence Métropole par délibération du 21 octobre 2011, et par le Conseil Général des Bouches du Rhône (CG 13) par délibération du 24 juin 2011. En ZAC, le constructeur est exonéré de la part intercommunale de la TA mais il reste assujéti à la part départementale.
- Le Constructeur est propriétaire d'un bien situé 14, rue Max Planck (13013) cadastré Commune de Marseille, **Quartier Château Gombert (879), Section I, parcelle n°194**. Ce terrain est situé dans la ZAC de Château Gombert et compris en outre en secteur UC1 du PLUi Marseille Provence en vigueur.
- Le constructeur a déposé le **01/09/2020** un **permis de construire** n° **PC 013055 2000567 PO** relatif au projet de construction d'une villa type IV avec garage créant 149m2 de SDP logement.

La présente convention porte sur le versement de la participation financière du Constructeur au coût des équipements publics de la ZAC, en application de l'article L311-4 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme résultant de la loi « SRU » du 13 décembre 2000 et de son Décret d'application n°2001.61 du 27/03/2001.

Cette convention doit être passée entre la Métropole et le Constructeur conformément à l'article L 311-4 susvisé.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION :

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles le Constructeur participe au coût des équipements publics inscrits au programme des équipements publics de la ZAC de Château Gombert et mis à la charge des constructeurs, tel que celui-ci a été approuvé dans le cadre du dossier de réalisation de l'opération d'aménagement réalisée par la SOLEAM, concessionnaire de la ZAC.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE :

La présente convention concerne le terrain situé sur le territoire de la Commune de Marseille ainsi désigné :

Parcelles cadastrées, **Quartier Château Gombert, Section I, parcelle n°194**
Superficie totale : **149 m²**
Sises **Rue Max Planck 13013 MARSEILLE**

ARTICLE 3 : PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Le programme de construction du Constructeur, tel que figurant dans le permis de construire déposé sous le n° **PC 013055 2000567 P0** pour une surface créée de **149 m² de SDP**.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU CONSTRUCTEUR :

- 4.1.** Le Constructeur accepte toutes les conséquences juridiques, administratives et financières résultant de l'inclusion du terrain susvisé à l'article 2 dans la ZAC de Château Gombert. De ce fait, le Constructeur accepte de soumettre les constructions qu'il réalisera à l'ensemble des droits et obligations résultant des documents organiques de la ZAC dont il reconnaît avoir pris connaissance pour avoir été remis par SOLEAM, aménageur de la ZAC, notamment le document d'urbanisme applicable et son règlement, ainsi qu'aux servitudes afférentes.
- 4.2.** Le Constructeur déclare se soumettre également, pour celles qui lui sont applicables aux clauses et conditions figurant à la convention d'association des propriétaires fonciers : **sans objet**
- 4.3.** Le Constructeur devra obtenir l'accord préalable de SOLEAM sur ses propres projets concernant notamment ses réseaux, voirie intérieure, ses espaces libres et ses objectifs environnementaux afin que celui-ci puisse notamment s'assurer du respect des dispositions prévues au document d'urbanisme applicable.
- 4.4.** Le Constructeur déclare d'ores et déjà avoir parfaite connaissance des documents visés ci-dessus pour en avoir eu copie avant les présentes.

ARTICLE 5 : DETERMINATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU CONSTRUCTEUR AU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

- 5.1** Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC de Château Gombert, joint au dossier de réalisation actualisé dans le cadre du bilan de concession de la ZAC arrêté au 31 décembre 2019 font apparaître un montant total de **55 194 517 euros** imputable au titre des études et dépenses générales d'aménagement, voirie et réseaux, à engager par SOLEAM, aménageur pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions qui seront édifiées dans la ZAC.

Le montant de la participation exigée des constructeurs en ZAC est de :

- 105 €/m² de locaux à usage de logement

Aussi, en considération du programme de construction visé à l'article 3 ci-dessus, la participation est prévisionnellement fixée ainsi :

105€/m²x 149 m² pour la partie du programme logement = 15 645,00 €

**soit un montant total de la participation de 15 645,00 €
(Quinze mille six cent quatre-vingt euros)**

- 5.2.** Le montant définitif de la participation sera calculé sur la base de la SDP effectivement autorisée, dans le cas d'une modification mineure du programme prévisionnel, par le ou les permis de construire obtenus par le Constructeur.
- 5.3.** Pour le cas où le Constructeur obtiendrait un ou plusieurs permis de construire, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'une surface de plancher différente de celle déjà autorisée par le ou les précédents permis, un avenant à la présente convention serait nécessaire.
- 5.4.** La participation est révisable en fonction de l'indice TP 01, soit indice de base : TP01 juin 2020 = 108,8 et l'indice de comparaison étant le dernier publié à la date du paiement effectif. Le montant définitif de la participation sera donc ainsi défini :

$$P = (\text{part de participation prévisionnelle versée} \times \text{TP01 connu à la date du paiement effectif}) / \text{TP 01 valeur de base}$$

Soit : **15 645,00 €** x TP01 connu à la date du paiement effectif =€
108.8

ARTICLE 6 : PAIEMENT DE LA PARTICIPATION :

- 6.1.** Compte tenu des modalités de financement des équipements publics prévus par le programme des équipements publics de la ZAC, conformément aux dispositions de la convention n° 08 554 en date du 16 mai 2008 (article 3) passée entre la Collectivité et l'aménageur, le CONSTRUCTEUR versera le montant de la participation prévue par la présente convention directement à la SOLEAM, selon les modalités ci-après définies.
- 6.2.** Pour garantir le paiement des sommes dues au titre de la présente convention de participation, le Constructeur s'oblige à fournir, à sa signature, un chèque de banque, encaissable à la signature, garantissant, en renonçant aux privilèges de discussion et de division ainsi qu'au bénéfice des articles 2032 et 2039 du code civil, le paiement de la participation financière au coût des équipements publics de la ZAC.

Dans le cas où le permis serait refusé ou dans le cas où le permis serait retiré la SOLEAM restituera les sommes versées dans le mois suivant la présentation de l'arrêté de refus ou de retrait du permis de construire.

6.3. Règlement :

- A la signature des présentes : le constructeur verse 15 645,00 €

- Dans les 10 jours suivants la purge du permis de construire ; le solde du prix dûment actualisé conformément à l'article 5

En outre, dans le cas où le permis de construire serait transféré dans les conditions de l'article 7, la participation sera à régler en intégralité dès délivrance de l'arrêté de transfert du permis.

6.4. Passées leur date d'échéance, les sommes dues porteront intérêt au taux légal majoré de 4 points sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que le paiement de ces intérêts dégage les Constructeurs de leurs obligations de payer à la date prévue.

ARTICLE 7 : MUTATION/TRANSFERT :

Avant toute cession ou transfert de propriété, et d'une manière générale en cas de transfert de permis de construire, les Constructeurs devront informer par écrit la Métropole et SOLEAM.

Dans le cas où le Constructeur vendrait à un tiers, après information de la Métropole et SOLEAM tout ou partie de l'unité foncière désignée à l'article 2 et les constructions éventuelles s'y trouvant, ils s'engagent à faire insérer dans l'acte de vente l'engagement de son acquéreur de reprendre à son compte, et de les transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention auxquelles il n'aurait pas déjà été satisfait.

Le Constructeur déclare en outre se porter fort pour ses successeurs du paiement des fractions de la participation visée à l'article 6 ci-dessus et non encore payée à la date de la cession.

Les dispositions du présent article ne seront pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeubles à construire.

ARTICLE 8 : CADUCITE DE LA CONVENTION :

En cas de péremption du permis de construire par application de l'article R 424.17 à R424-20 du Code de l'Urbanisme, et abandon de l'opération, la présente convention sera considérée comme caduque.

ARTICLE 09 : LITIGES :

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 10 : FRAIS :

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention seront à la charge du Constructeur qui s'y oblige.

ANNEXE : *Extrait du dernier CRAC*

Fait à MARSEILLE,
le
En trois exemplaires

Pour la METROPOLE,
La Présidente,

Pour le CONSTRUCTEUR,
Représentée par

Pour l'Aménageur, SOLEAM
Le Directeur Général,
M. Jean Yves MIAUX

ANNEXE : EXTRAIT DU BILAN DU DERNIER CRAC APPROUVÉ

Le Compte Rendu annuel à la Collectivité établi au 31/12/2018 et approuvé par la Ville de Marseille en date du 20 juin 2018 fixe le montant des participations à percevoir sur les différents terrains privés inclus dans le périmètre de la ZAC de la manière suivante :

CRECHES	70 €/m² SDP
COMMERCES / SERVICES	125 €/m² SDP
HÔTELS	105 €/m² SDP
PROMOTION IMMOBILIERES / BUREAUX	85 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES EN CENTRE URBAIN	70 €/m² SDP
ACTIVITÉS/LABORATOIRES HORS CENTRE URBAIN	60 €/m² SDP
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	105 €/m² SDP
LOGEMENTS SOCIAL	25 €/m² SDP
LOGEMENTS COÛT MAÎTRISE	90 €/m² SDP
LOGEMENTS LIBRES	105 €/m² SDP