

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 4 mai 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 70 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Pierre LAGET - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDES - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Perrine PRIGENT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par Sandrine MAUREL - Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Julien BERTEI représenté par Corinne BIRGIN - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Mathilde CHABOCHE représentée par Eric MERY - Saphia CHAHID représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOL représenté par Jean-Pierre GIORGI - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Etienne TABBAGH - Cédric JOUVE représenté par Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Eric LE DISSES représenté par Grégory PANAGOUDES - Pierre LEMERY représenté par Anne MEILHAC - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Marie MICHAUD représentée par Lourdes MOUNIEN - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Benoît PAYAN représenté par Sophie GUERARD - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Gilbert SPINELLI représenté par Nadia BOULAINSEUR - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Camélia MAKHLOUFI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Mireille BALLETTI - Marie BATOUX - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Romain BRUMENT - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Bruno GILLES - Roger GUICHARD - Sébastien JIBRAYEL - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Denis ROSSI.

Sont partis en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monsieur Jean-Marc SIGNES est parti à 15h27 - Monsieur Sébastien BARLES est parti à 15h47 - Monsieur Yves MORAIN est parti à 16h32.

Signé le 4 Mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022

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

URB 035-139/22/CT

**■ CT1 - ZAC des Hauts de Sainte Marthe 13013/13014 - Quartier St Mitre -
Approbation de la convention de participation constructeur avec le groupe
Edouard Denis Immobilier EMDP-PACA**

Avis du Conseil de Territoire

DGADUST 22/20369/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

Dans le cadre des dispositions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « ZAC des Hauts de Sainte Marthe 13013/13014 - Quartier St Mitre - Approbation de la convention de participation constructeur avec le groupe Edouard Denis Immobilier EMDP-PACA » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements a été créée par délibération du Conseil Municipal N°04/1150/TUGE, en date du 13 avril 2004

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal N°06/1064/TUGE en date du 13 novembre 2006.

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal de Marseille de Marseille a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement pour une durée de dix ans. L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les Hauts de Sainte Marthe » notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013.

La Ville de Marseille et Marseille Aménagement (aujourd'hui SOLEAM) 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.

Par délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de Marseille de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

**Signé le 4 Mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022**

L'opération a été transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015..

Depuis le 1er janvier 2016, l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe 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.

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.

L'Aménageur de la ZAC, la SOLEAM, a souhaité laisser aux propriétaires en place dans la ZAC, qui n'auraient pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière à condition qu'elle corresponde au programme de la ZAC, 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.

Le Constructeur, le groupe Edouard Denis Immobilier (EDMP-PACA), est titulaire d'une promesse de vente conclue avec les propriétaires TAILHADES portant sur l'acquisition du terrain sis 42 Avenue des Pâquerettes cadastré Commune de Marseille, Quartier Sainte-Marthe, 889 Section L, n° 448, sur lequel il souhaite construire un ensemble immobilier de logements collectifs. Ce terrain est situé dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe en secteur UC2 et répondant au règlement de la pièce graphique Centre 22 du document d'urbanisme applicable.

Le constructeur a déposé le 15/11/2021 un permis de construire n° PC 013055 21 01072P0 relatif à la construction d'un ensemble immobilier de logements collectifs d'une SDP totale de 1 747 m² à destination de logements en accession libre.

MONTANT DE LA PARTICIPATION:

Le montant de la participation exigé des constructeurs en ZAC des Hauts de sainte Marthe est fixé à un montant de 212€/m² de SDP, ce qui représente pour le programme susvisé d'une surface de 1 747m²/SDP une participation globale de 370 364€ actualisable selon l'article 6.3 de la convention précitée.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;

Signé le 4 Mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022

- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 15 juillet 2020 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° FBPA 062-10934/21/CM du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Bureau de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation de la convention de participation constructeur avec le groupe Edouard Denis immobilier / EMDP-PACA.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation de la convention de participation constructeur avec le groupe Edouard Denis immobilier / EMDP-PACA ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur le présent rapport.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable sur le projet de délibération portant sur l'approbation de la convention de participation constructeur avec le groupe Edouard Denis immobilier / EMDP-PACA.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI