

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 18 février 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Madame et Monsieur :

Daniel GAGNON représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Serge PEROTTINO.

Etaient absents et excusés Madame et Messieurs :

Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS - Pascal MONTECOT.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA 041-9526/21/BM

■ Zone d'Aménagement Concerté de Château-Gombert à Marseille - Approbation d'un avenant à la convention de participation constructeur avec BNP Paribas / Rue Scheiner MET 21/17916/BM

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'Equipement 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'Equipement 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.

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.

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021

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.

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 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.

Le constructeur est propriétaire d'une promesse de vente en vue de l'acquisition d'un terrain situé au 21/25 rue Etienne Miegé,(13013) cadastré Commune de Marseille, Quartier de Château Gombert (879), parcelle n°32. Ce terrain est situé dans la ZAC de Château Gombert et compris en outre en secteur UC2 du PLUi Marseille Provence en vigueur.

Le constructeur a déposé le 23/03/2020 une demande de permis de construire n° PC 013055 20 00218P0 relatif à la construction d'une SDP totale de 4574 m² à destination de logements en accession libre.

Le Bureau de Métropole Aix-Marseille Provence a validé par délibération du 17 décembre 2020 les conditions de la convention de participation constructeur passée entre la Métropole, SOLEAM et BNP Paribas pour le projet rue Scheiner.

Le PC n° PC 013055 20 00218P0 déposé le 23/03/20 par le constructeur ayant été rejeté par la Ville de Marseille pour motif d'incomplétude, le constructeur a redéposé une demande de permis de construire n° PC 013055 21 00023PO le 13/01/2021.

L'avenant à la convention de participation vise à régulariser le n° de PC 013055 21 00023PO dans la convention de participation, les critères en termes financier et de SDP totale restant inchangés.

Le montant de la participation et la SDP totale du projet restent inchangés. Le montant exigé des constructeurs en ZAC de Château-Gombert est de :

- 105€ /m² de locaux à usage de logements libres

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

105€/m²x4574m² pour le programme de logements libres = 480 270 € actualisable selon l'article 6.3 de la convention précitée.

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021

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 ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 16 février 2021

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire d'approuver l'avenant à la convention de participation établie conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme avec BNP PARIBAS/ SNC RUE SCHEINER sur la ZAC de Château-Gombert pour signature de la Présidente Métropole Aix-Marseille-Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant visant à régulariser le numéro de permis de construire : PC 013055 21 00023PO à la convention de participation établie conformément à l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme avec BNP PARIBAS/ SNC RUE SCHEINER.

Le montant de 480 270 euros et la surface de plancher de 4574 mètres carrés restent inchangés.

Article 2 :

La participation d'un montant révisable de 480 270 euros sera perçue directement par la SOLEAM aménageur de la ZAC de Château-Gombert.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet avenant.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

Signé le 18 Février 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 04 mars 2021