

**ZAC DE CHATEAU GOMBERT
13013 MARSEILLE**

**AVENANT À LA CONVENTION DE PARTICIPATION
BNP PARIBAS**

**(Construction d'un programme de logements - 21/25 rue Etienne Miège)
(PC de la convention de participation : PC 013055 20 00218PO
PC de l'avenant : PC 013055 21 00023PO)**

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 :

La Société dénommée **SNC RUE SCHEINER**, société en nom collectif au capital de 1 000 € dont le siège est à MARSEILLE (13235 Cedex 02), 44 boulevard de Dunkerque CS 11 527, identifiée au SIRET sous le numéro 881 388 961 000 16.
Représentée légalement par, Monsieur Marc BIBOLE, Directeur de l'Agence de Marseille.

Ci-après désignés "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 01 octobre 2018.

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 Équipements 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 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'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 **11/05/2020** un **permis de construire n° PC 013055 20 00218PO** relatif à la construction d'une SDP totale de **4574 m²** à destination de logements en accession libre.

La SOLEAM et le constructeur ont signé une convention de participation le 26/11/2020 portant sur le versement de la participation financière des Constructeurs 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 les Constructeurs conformément à l'article L 311-4 susvisé.

Toutefois, la demande de permis du 11/05/2020 a été rejetée en date du 09/11/2020 pour incomplétude. En conséquence, un nouveau PC a été déposé pour la construction en date du 13/01/2021 et enregistré sous le numéro 013055 21 00023PO.

Le présent avenant permet de modifier le numéro de PC sur lequel porte la convention de participation, toutes les autres conditions restant inchangées.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION (inchangé) :

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE (inchangé) :

ARTICLE 3 : PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Le programme de construction des Constructeurs, tel que figurant dans le permis de construire déposé sous le n° **PC 013055 21 00023PO** pour un programme total de **4574m² de SDP**.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES PARTIES (inchangé) :

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

ARTICLE 6 : PAIEMENT DE LA PARTICIPATION (inchangé) :

ARTICLE 7 : GARANTIE DU PAIEMENT DE LA PARTICIPATION AU TITRE DE LA PRESENTE CONVENTION (inchangé) :

ARTICLE 8 : MUTATION/TRANSFERT (inchangé) :

ARTICLE 9 : CADUCITE DE LA CONVENTION (inchangé) :

ARTICLE 10 : LITIGES (inchangé) :

ARTICLE 11 : FRAIS (inchangé) :

ANNEXES :

- *Extrait du dernier CRAC*
- *Extrait des registres des délibérations du Bureau de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 17 décembre 2020 concernant la délibération de la convention de participation*

Fait à MARSEILLE,
Le
En trois exemplaires

Pour la METROPOLE,

La Présidente,

Pour le CONSTRUCTEUR,
SNC RUE SCHEINER

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 2019 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 IMMOBILIERE / 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

**ANNEXE : Extrait des registres des délibérations du bureau de la Métropole
AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 17 décembre 2020 concernant la
délibération de la convention de participation**

Métropole Aix-Marseille-
Provence

République
Française

Département des
Bouches du Rhône

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGÉAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etait absent et représenté Monsieur :

Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS.

Etaient absentes et excusées Mesdames :

Emmanuelle CHARAFE - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

URBA 012-8987/20/BM

■ Approbation d'une convention de participation constructeur avec BNP Paribas / SNC Rue Scheiner dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté à Château-Gombert à Marseille

MET 20/17012/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'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 Équipements 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.

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.

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.

**Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020**

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'Equipement (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 Miege,(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 montant de la participation exigée 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€/m2x 4574m2 pour le programme de logements libres = 480 270 € actualisable selon l'article 6.3 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 délibération 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille-Provence du 15 décembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

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 BNP PARIBAS/ SNC RUE SCHEINER sur la ZAC de Château-Gombert.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de participation établie conformément à l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme avec BNP Paribas / SNC Rue Scheiner ci-annexée.

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 cette convention.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Pascal MONTECOT

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020