ZAC DE CHATEAU GOMBERT
13013 MARSEILLE

CONVENTION DE PARTICIPATION

GANDOLPHE

(Changement d'affectation d'un garage en habitation créant 16 m2 de SDP logement)

N° DP 2152

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 Coralie GANDOLPHE, domiciliée au 10 rue Benjamin Cremieux Résidence Le Clos du Château Villa 3 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 Société 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 ».

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

- 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.

- 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'Equipement (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 assujetti à la part départementale.

- Le Constructeur est propriétaire d'un bien situé 10 rue Benjamin Cremieux Résidence Le Clos du Château Villa 3 cadastré Commune de Marseille, **Quartier Château Gombert (880), Section D, parcelle n°489.** Ce terrain est situé dans la ZAC de Château Gombert et compris en outre en secteur UCt2 du PLUi Marseille Provence en vigueur.

- Le constructeur a déposé une déclaration préalable n° DP2152 du 11/01/2021 relatif au changement d'affectation d'un garage en habitation créant 16 m2 de SDP logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

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 (880), Section D, parcelle n°489**
Superficie totale : **160 m²**
Sises **10 rue Benjamin Cremieux Résidence Le Clos du Château Villa 3 13013 MARSEILLE**

ARTICLE 3 : PROGRAMME DE CONSTRUCTION :

Le programme de construction du Constructeur, tel que figurant dans la déclaration préalable déposée sous le n° DP 2152 du 11/01/2021 pour une surface crée de **16 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

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 fait 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 16 m² pour la partie du programme logement =1 680,00 €

soit un montant total de la participation de 1 680,00 €
(Mille six cent quatre-vingt euros)

5.4. La participation est révisable en fonction de l'indice TP 01, soit indice de base : TP01 octobre 2020 = 109,5 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 = (part de participation prévisionnelle versée x TP01 connu à la date du paiement effectif)/TP 01 valeur de base

Soit : **1 680,00 €** x TP01 connu à la date du paiement effectif = ...€
109,5

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 la déclaration préalable serait refusée ou dans le cas où la déclaration préalable serait retirée la SOLEAM restituera les sommes versées dans le mois suivant la présentation de l'arrêté de refus ou de retrait du déclaration préalable.

6.3. Règlement :

- A la signature des présentes : le constructeur verse 1 680,00 €

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

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

En outre, dans le cas où le déclaration préalable serait transférée 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 déclaration préalable, 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 déclaration préalable 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

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 15/02/2021
En trois exemplaires

Pour la METROPOLE,

La Présidente,.....

Pour le CONSTRUCTEUR,
Représentée par .....Le.....GANDOLPHE.....

Pour l'Aménageur, SOLEAM

Le Directeur Général,

M. Jean Yves MIAUX

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

ANNEXE : EXTRAIT DU BILAN DU DERNIER CRAC APPROUVÉ

Le Compte Rendu annuel à la Collectivité établi au 31/12/2019 et approuvé par la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 15 octobre 2020 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 COÜT MAITRISE	**90 €/m² SDP**
LOGEMENTS LIBRES	**105 €/m² SDP**

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021

société locale
d'équipement et d'aménagement
de l'aire métropolitaine

soleam

BORDEREAU D'ENVOI – REF. 210670 LE 16/02/2021
EMETTEUR : SECRETARIAT SERVICE CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT
DESTINATAIRE : Madame Aurélie PABION / Madame Pascale MOINET Immeuble Eko Active - MAMP 174,BOULEVARD DE PARIS 13003 MARSEILLE (5EME ETAGE)
OBJET : REMISE EN MAIN PROPRE CONVENTION DE PARTICIPATION – GANDOLPHE

Mesdames,

Veuillez trouver ci-joint la convention de participation signée suivante :

- GANDOLPHE

COPIE

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Mesdames, mes respectueuses salutations.

LE SECRETARIAT CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT

REMIS EN MAIN PROPRE : 18 FEV. 2021

SIGNATURE :

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
DIRECTION AMENAGEMENT DURABLE
Le Directeur,

Fabien GROSJEAN

P. MOINET

SPL au capital de 5.000.000 euros • Sièges social et administratif : Le Louvre et Paix - 49, la Canebière - CS 80024 - 13232 Marseille Cedex 01
Tél. : 04 88 91 91 91 - Fax : 04 88 91 91 92 - contacts@soleam.net • SIRET 524 460 808 000 26 - TVA int. FR 93 524 460 808 - Code APE 42997

Reçu au Contrôle de légalité le 22 avril 2021