

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS.

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

URBA 017-10325/21/BM

■ Zone d'Aménagement Concerté Garoutier à La Ciotat - Approbation de la convention de participation avec la SCCV Les Cerisiers au coût des équipements publics de l'opération "Les Voiles 3"

MET 21/19768/BM

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

Par délibération n° 14 du 14 mai 2009, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a approuvé l'initiative de la création de la ZAC du Garoutier, sise Chemin des Séveriers et Avenue Guillaume Dulac à La Ciotat et engagé la concertation préalable avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées pendant la durée d'élaboration du projet en recueillant leurs avis sur les études préalables.

Par délibération n° 21 du 5 juillet 2010, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet de ZAC du Garoutier sise au Nord Est de la Commune de La Ciotat.

Par délibération n° 23 du 5 juillet 2010, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a décidé de créer une Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC du Garoutier » en tant qu'éco quartier résidentiel.

Par délibération n° 20 du 9 juillet 2012, et à l'issue d'une mise en concurrence, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a désigné la Société OGIC SA comme concessionnaire de la ZAC du Garoutier.

Par délibération du 31 octobre 2013, le Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a émis un avis favorable sur les équipements publics de la ZAC du Garoutier relevant de sa compétence.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Par délibération n° 10 du 25 novembre 2013, le Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Garoutier, le programme des équipements publics ainsi que l'avenant n°1 à la concession d'aménagement.

Par arrêté municipal n°116 du 11 mars 2014, le Maire de la Commune de La Ciotat a approuvé le cahier des charges de cession de terrains ainsi que ses annexes.

Conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Garoutier signée le 6 aout 2012, la Société OGIC SA, par courrier du 6 octobre 2015, a demandé à substituer dans ses droits et obligations découlant de la concession d'aménagement, la SAS la Ciotat Garoutier Aménagement, filiale à 100 % de la Société OGIC SA.

Par délibération du 16 novembre 2015, le Conseil municipal de la Commune de La Ciotat a approuvé l'avenant n° 2 à la concession d'aménagement afin de prendre en compte la substitution du concessionnaire par la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement.

Conformément aux délibérations FAG 5-519/CC du 26 juin 2006 et FCT 008-23/10/15 CC du 23 octobre 2015 définissant l'intérêt communautaire, sont considérées d'intérêt communautaire les opérations d'aménagement dont l'objet consiste à titre principal en la mise en œuvre des compétences communautaires en matière de politique de la ville et ou d'équilibre social en matière d'habitat sur le territoire communautaire.

En conséquence, 22 opérations d'aménagement répondant aux critères ont été transférées par délibération FCT 030-1585/15/CC à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, parmi lesquelles la ZAC du Garoutier à La Ciotat. L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prend acte de ces transferts.

La Métropole Aix Marseille Provence, qui se substitue en droits et obligations de Marseille Provence métropole, est devenue depuis le 1er janvier 2016 le concédant de l'opération.

Par délibération du 15 décembre 2016, la métropole Aix Marseille Provence a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité sur la ZAC de Garoutier au 31 décembre 2015 et l'avenant N° 3 à la concession d'aménagement.

Par délibération du 14 décembre 2017, la métropole Aix Marseille Provence a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité sur la ZAC de Garoutier au 31 décembre 2016.

Par délibération du 13 décembre 2018, la métropole Aix Marseille Provence a approuvé le compte rendu annuel à la collectivité sur la ZAC de Garoutier au 31 décembre 2017.

Par délibération du 31 juillet 2020, la métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°4 de prolongation de la durée de la concession de 4 ans, prenant fin en 2024.

L'objet du présent rapport est de soumettre à l'assemblée délibérante l'approbation de la convention de participation financière à l'aménagement de la ZAC du Garoutier pour l'opération « Les Voiles 3 ».

La Ville a 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.

Dans les opérations se situant sur des fonciers de la ZAC non maîtrisés par l'aménageur, les constructeurs sont tenus à verser une participations aux équipements publics, dans la mesure où la ZAC est exonérée de TLE.

La Métropole doit approuver le montant de la participation financière entre le constructeur, la SCCV Les Cerisiers, et l'Aménageur, SAS La Ciotat Garoutier Aménagement, filiale d'OGIC.

Dans la ZAC du Garoutier, jusqu'en 2019, 8 maisons individuelles et 1393 m2 de petits collectifs ont fait l'objet de permis déposés par des propriétaires privés dans le cadre de la ZAC, avec convention de participation financière.

Le contrat de concession initial présentait un bilan équilibré, et c'est une concession dont le risque financier est porté par l'aménageur. La Métropole ne participe pas financièrement à la réalisation des équipements publics.

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Pour mémoire le montant de la participation par m² de SDP (Surface de Plancher) de logement réalisée est calculé comme suit :

- La totalité des dépenses pour la réalisation des équipements publics à la charge de l'aménageur s'élève à 5 174 900€.
- La constructibilité prévisionnelle de la ZAC est de 65 000 m² de Surface de Plancher, dont 48 750 M² de logements libres ou à prix maîtrisés.

Ainsi, la totalité des dépenses divisé par la surface de plancher de logements libres ou à prix maîtrisés, conduit à un coût de participation de 106,15 €/m².

Ce montant a été délibéré par la Métropole le 15 décembre 2016.

En 2021, deux opérations sont en cours de réalisation sur du foncier non maîtrisé par l'aménageur : les « Voiles 2 » et « Les Voiles 3 ».

Pour l'opération « Les Voiles 3 » : 36 Maisons individuelles en accession pour une SDP totale de 2572m². Le permis de construire N°013028 20 B0070 qui a été obtenu le 14/01/2021, sur la parcelle CD 98 d'une surface de terrain de 1299,33 m².

La participation due à l'aménageur est fixée à 106,15 €/ m² de SDP. Pour 2572 m² de SDP en logement en accession, elle s'élève à 273 017, 80 € HT.

Le projet proposé, ainsi que les modalités financières de participation demandées sont conformes au programme de la ZAC du Garoutier.

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 du Conseil de Communauté n° FCT 030-1585/05/CC du 21 décembre 2015 concernant le transfert à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille et de La Ciotat ;
- La délibération du Conseil n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 5 octobre 2021

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les modalités de calcul de la participation des constructeurs sont conformes au coût établi à 106,15€/m² de SDP, voté par la Métropole le 15 décembre 2016.

Délibère

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Article 1 :

Est approuvée la convention de participation financière aux équipements publics de la ZAC du Garoutier pour l'opération les Voiles 3 sur la parcelle CD 98, pour un montant de 273 017, 80 euros HT, qui sera versée à l'aménageur de la ZAC.

Article 2 :

Madame la Présidente de 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 énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT