

ZAC SAINT CHARLES

CONVENTION DE PARTICIPATION

STATION METRO JULES GUESDE

Entre :

La PREFECTURE DES BOUCHES DU RHONE, représentée par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône.

ci-après désignée « La Préfecture »,

de première part,

et

La METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, établissement de coopération intercommunale, ayant son siège à Marseille (13007) 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille.

Représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, ou son représentant, dûment habilitée à cet effet par la délibération HN 001-8065/20/CM du 9 juillet 2020 relative à l'élection de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

ci-après désignée « la Métropole »,

de deuxième part,

et

L'Etablissement Public d'Aménagement EUROMEDITERRANEE, dont le siège est Astrolabe – 79, boulevard de Dunkerque – CS 70443 – 13235 Marseille cedex 02,

Représenté par Monsieur Paul COLOMBANI, Directeur Général Adjoint dûment habilité au titre d'une délégation de signature du 2 avril 2018 par Monsieur Hugues PARANT, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Madame la Ministre du logement et de l'habitat durable en date du 2 mars 2017,

Ci-après désigné « l'EPAEM ».

de troisième part.

Ci-après désignée individuellement une "Partie" et ensemble les "Parties".

Il a été préalablement exposé ce qui suit.

EXPOSE

1 – La ZAC SAINT CHARLES PORTE D'AIX s'inscrit dans les opérations menées par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National qui lui est confiée (décrets n° 95-1102 et n°95-1103 du 13 octobre 1995).

2 – Par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 1997, le Préfet des Bouches-du-Rhône a décidé la création de la ZAC ST CHARLES PORTE D'AIX. Cet arrêté de création a été prorogé par arrêté préfectoral du 6 décembre 1999.

3 – Par arrêté préfectoral en date du 4 Aout 2000, le Préfet des bouches du Rhône a décidé d'approuver :

- Le plan d'Aménagement de zone (PAZ) et son règlement
- Le programme des Equipements Publics de la ZAC.

4 – L'EPAEM étant chargé, en tant qu'aménageur de la ZAC, de réaliser l'ensemble des travaux d'aménagement de la zone, le Préfet a décidé, par l'arrêté de création du 31 décembre 1997 précité, 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.

5 – La présente convention intervient, notamment, en contrepartie de l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, dont bénéficient les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC, à la condition que la Métropole participe au coût des équipements prévus à l'article R331-6 du code de l'urbanisme.

6 – La Métropole souhaite améliorer l'accès pour les personnes à mobilité réduite à la station de métro Jules Guesde située dans le deuxième arrondissement de Marseille, en procédant à la démolition de la descenderie actuelle pour la reconstruire en extrémité de l'îlot Bon Pasteur, sur le domaine public métropolitain de la place Jules Guesde, via la création d'une nouvelle descenderie équipée d'escaliers fixes et mécaniques complétée par un ascenseur pour les PMR.

Ledit domaine public concerne les parcelles cadastrées 812 C 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73 d'une superficie totale de 1303 m² nécessite la création d'une surface de plancher de 48 m².

Ledit projet comprenant la démolition de la descenderie actuelle, pour une surface de 10m² et ainsi porter la surface finale de la structure à 2022 m².

7 - La présente convention porte sur le versement de la participation financière de la Métropole au coût des équipements publics de la ZAC, en application de l'article L 311-4 (dernier alinéa) du code de l'urbanisme.

Cette convention est passée entre le Préfet, l'EPAEM et la Métropole Aix Marseille Provence 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 et les modalités dans lesquelles la Métropole participe au coût des équipements publics inscrits au Programme des Equipements Publics de la ZAC SAINT CHARLES.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU TERRAIN CONCERNE

Le projet faisant l'objet de la présente convention, situé sur le domaine public métropolitain, concerne les parcelles cadastrées 812 C 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73 d'une superficie totale de 1303 m².

ARTICLE 3 : PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Le programme de travaux, tel que figurant dans le dossier de demande de permis de construire n° PC 013 055 20 00813P0, déposé le 30 Novembre 2020, sera réalisé dans le périmètre de la ZAC SAINT CHARLES.

Il envisage l'amélioration de l'accessibilité de la station de métro Jules Guesde, pour les personnes à mobilités réduites, via la reconstruction de la descenderie sur l'actuelle sortie de secours et la mise en place de deux ascenseurs, suite à la démolition de la descenderie actuelle.

ARTICLE 4 : VERSEMENT DE LA PARTICIPATION

Compte tenu du financement et de la réalisation par l'EPAEM des travaux d'équipements publics de la ZAC sur lesquels est fondée la participation, cette dernière sera versée par la Métropole à l'EPAEM sur la base de la présente convention.

ARTICLE 5 : DETERMINATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DU METROPOLE AU COUT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

5.1. Au regard des modalités prévisionnelles de financement incluses dans le dossier de réalisation modifié de la ZAC SAINT CHARLES la part du coût des équipements publics mis à la charge des constructeurs, est estimé à **21.187.000 € HT**

Le programme global des constructions étant de 117 000 m² de Surface de plancher, le montant moyen de la participation due par les constructeurs a été fixée à **122 € HT/m² SDP** sur la base du bilan prévisionnel de ZAC actualisé inclus dans le dossier de réalisation approuvé, ainsi que cela résulte de l'extrait du bilan de ZAC figurant en annexe 1 à la présente convention.

5.2. Le montant de la participation de la présente convention est de :

48 m2 SDP x 122 € HT = 5 856 € HT
--

(CINQ MILLE HUIT CENT CINQUANTE SIX EUROS HORS TAXES)

5.3. Dans le cas d'une modification mineure du programme de travaux en cours d'instruction du permis de construire visé dans les présentes, le montant définitif de la participation sera calculé sur la base de la SDP effectivement autorisée par le ou les permis de construire obtenus par la société.

5.4. La participation sera majorée de la TVA au taux en vigueur à la date du ou des titres de recettes émis par l'EPAEM. A titre indicatif, ce taux est de 20% à la date de signature des présentes.

5.5. Pour le cas où la Métropole obtiendrait ultérieurement, sur le foncier concerné par le permis de construire en cours d'instruction et visé à l'article 3 ci-dessus, un ou plusieurs permis de construire, éventuellement modificatifs, permettant la mise en œuvre d'une surface de plancher différente de celle déjà autorisée par le ou les précédents permis délivrés, un avenant à la présente convention devra être conclu.

ARTICLE 6 : PAIEMENT DE LA PARTICIPATION

6.1. La mise en recouvrement de la Participation, relative aux travaux objet de la demande de permis de construire déposée par la Métropole, interviendra dans les conditions suivantes : le Constructeur s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la ZAC sur titre de recettes qui sera émis par l'EPAEM à l'expiration des délais de purge de tout recours contre l'arrêté de permis de construire.

6.3. La Métropole s'engage expressément à notifier à l'EPAEM, copie de l'arrêté délivrant le permis de construire, dans le délai de 15 jours calendaires de son obtention.

ARTICLE 7 : MUTATION/TRANSFERT

Avant toute cession ou transfert de propriété, et d'une manière générale en cas de transfert du permis de construire, la Métropole devra informer par écrit l'EPAEM.

Dans le cas où la Métropole vendrait à un tiers, après information de l'EPAEM, tout ou partie de l'unité foncière désignée à l'article 2 et les constructions éventuelles s'y trouvant, elle s'engage 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.

La Métropole déclare en outre se porter fort pour ses successeurs du paiement des fractions de la Participation 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 permis de construire par application de l'article R 424-17 du code de l'urbanisme, la présente convention sera considérée comme caduque. Le montant de la participation versée sera alors restitué à la Métropole à première demande. Il en sera de même en cas de renonciation définitive et dûment justifiée du Constructeur à réaliser le projet qui a fait l'objet du ou des permis de construire visés dans la présente convention.

ARTICLE 9 : LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention sera du ressort du Tribunal Administratif de Marseille.

ARTICLE 10 : FRAIS

Les frais éventuels de timbre et d'enregistrement de la présente convention seront à la charge de la Métropole qui s'y oblige.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les Parties font élection de domicile :

- Pour La Préfecture: En son siège
- Pour la Métropole : en son siège social
- Pour l'EPAEM : en son siège social

ANNEXE :

1 Extrait du bilan de ZAC

Fait à Marseille, le
en trois exemplaires originaux

Pour la Métropole Aix Marseille Provence

Pour La Préfecture des Bouches-du-Rhône

Pour l'EPAEM