

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 5 mai 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - David GALTIER - Gerard GAZAY - Jean-Pascal GOURNES - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Daniel GAGNON représenté par Danielle MILON - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Philippe GINOUX - Éric LE DISSES - Véronique MIQUELLY - Amapola VENTRON.

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

URBA-042-11610/22/BM

■ **Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte Marthe à Marseille, quartier St Mitre - Approbation de la convention de participation constructeur avec le groupe Edouard Denis Immobilier (EMDP-PACA) 20634**

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 des Hauts de Sainte dans les 13^{ème} et 14^{ème} arrondissements a été créée par délibération du Conseil Municipal N°04/1150/TUGE, en date du 13 avril 2004

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil Municipal N°06/1064/TUGE en date du 13 novembre 2006.

Par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, le Conseil Municipal de Marseille a approuvé la concession d'aménagement liant la Ville de Marseille et Marseille Aménagement pour une durée de dix ans. L'avenant 7 à la concession d'aménagement 06/1306 « les Hauts de Sainte Marthe » notifié le 14 mars 2014 a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion absorption de Marseille Aménagement en date du 28 Novembre 2013.

La Ville de Marseille et Marseille Aménagement (aujourd'hui SOLEAM) 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 délibération du 26 octobre 2015 n°15/1071/UAGP, le Conseil Municipal de Marseille de Marseille a approuvé qu'en application de l'article L. 5215-20, du Code Général des Collectivités Territoriales, l'opération d'aménagement relevait de la compétence de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

L'opération a été transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter du 1er janvier 2016, l'opération d'aménagement de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe 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 pas acquis leurs terrains de l'aménageur, la possibilité de réaliser une opération immobilière à condition qu'elle corresponde au programme de la ZAC, 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, le groupe Edouard Denis Immobilier (EDMP-PACA), est titulaire d'une promesse de vente conclue avec les propriétaires TAILHADES portant sur l'acquisition du terrain sis 44 Avenue des Pâquerettes cadastré Commune de Marseille, Quartier Sainte-Marthe, 889 Section L, n° 448, sur lequel il souhaite construire un ensemble immobilier de logements collectifs. Ce terrain est situé dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe en secteur UC2 et répondant au règlement au règlement de la pièce graphique Centre 22 du document d'urbanisme applicable.

Le constructeur a déposé le 15/11/2021 un permis de construire n° PC 013055 21 01072P0 relatif à la construction d'un ensemble immobilier de logements collectifs d'une SDP totale de 1747 m² à destination de logements en accession libre.

Le montant de la participation exigé des constructeurs en ZAC des Hauts de sainte Marthe est fixé à un montant de 212€/m² de SDP, ce qui représente pour le programme susvisé d'une surface de 1747m²/SDP une participation globale de 370 364€ 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 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 de Marseille-Provence du 4 mai 2022.

Où le rapport ci-dessus

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 EDMP-PACA sur la ZAC des Hauts de Sainte Marthe pour signature de la Présidente Métropole Aix-Marseille-Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de participation établie conformément à l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme avec EDMP-PACA, ci-annexée.

Article 2 :

La participation d'un montant révisable de 370 364 euros sera perçue directement par la SOLEAM aménageur de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe et portée au bilan de l'opération d'aménagement.

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 énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT