

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

Séance du jeudi 22 février 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 184 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Marc PENA - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Marc DEL GRAZIA - Moussa BENKACI

représenté par Jean-Christophe GRUVEL - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Julien BERTEI représenté par Pierre LAGET - Eléonore BEZ représentée par Gisèle LELOUIS - Kayané BIANCO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Linda BOUCHICHA représentée par Magali GIOVANNANGELI - Doudja BOUKRINE représentée par Dona RICHARD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Romain BRUMENT représenté par Frédéric GUELLE - Jean-Louis CANAL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Eric CASADO représenté par Patrick GRIMALDI - Mathilde CHABOCHE représentée par Prune HELFTER-NOAH - Jean-Jacques COULOMB représenté par Michel RUIZ - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Gérard FRAU représenté par Nathalie LEFEBVRE - Samia GHALI représentée par Lisette NARDUCCI - Philippe GINOUX représenté par David YTIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Pierre HUGUET - Sophie JOISSAINS représentée par Marc FERAUD - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOL - Eric MERY représenté par Olivia FORTIN - Férouz MOKHTARI représenté par Audrey GARINO - Yves MORAINÉ représenté par Solange BIAGGI - Roland MOUREN représenté par Laurent SIMON - Stéphane PAOLI représenté par Jean-Louis VINCENT - Didier PARAKIAN représenté par Catherine PILA - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Serge PEROTTINO représenté par Roland GIBERTI - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Pauline ROSSELL représentée par Lourdes MOUNIEN - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par Corinne BIRGIN - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Jean-Marc SIGNES représenté par Eric SEMERDJIAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Agnès FRESCHÉL - Michel LAN - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Patrick PIN - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Monique SLISSA - Etienne TABBAGH.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nassera BENMARNIA représentée à 14h30 par Patrick AMICO – Gérard AZIBI représenté à 15h15 par Christine JUSTE – Catherine VESTIEU représentée à 15h30 par Yannick OHANESSIAN – Lisette NARDUCCI représentée à 15h40 par Christian PELLICANI – Pierre HUGUET représenté à 15h45 par Jessie LINTON – Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h50 par Joël CANICAVE – Hervé MENCHON représenté à 15h55 par Pierre LEMERY – Françoise TERME représentée à 16h06 par Anne REYBAUD – Jean-David CIOT représenté à 16h23 par Jacky GERARD – Cédric JOUVE représenté à 16h34 par Lydia FRENTZEL – Martine CESARI représentée à 16h37 par Olivier FREGEAC.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nicolas ISNARD à 14h30 – Georges ROSSO à 15h40 – Audrey GARINO à 15h50 – Sophie GRECH à 15h50 – Sébastien JIBRAYEL à 15h56 – Lyece CHOULAK à 15h56 – Gilbert SPINELLI à 15h57 – Sophie AMARANTINIS à 16h02 – Claude FERCHAT à 16h07 – Richard MALLIE à 16h07 – Stéphane RAVIER à 16h10 – Jean-Louis VINCENT à 16h24 – Karima ZERKANI RAYNAL à 16h25 – Marie-Pierre SICARD DESNUELLE à 16h25 – Eric SEMERDJIAN à 16h30 – Amapola VENTRON à 16h31 – Philippe ARDHUIN à 16h33 – Anne VIAL à 16h33 – Martin CARLVALHO à 16h39 – Eric GARCIN à 16h39 – Henri PONS à 16h40 – Emmanuelle CHARAFE à 16h46 – Remi MARCENGO à 16h47 – Hervé GRANIER à 16h51 – Ulrike WIRMINGHAUS à 16h51 – Philippe GRANGE à 16h53 - Bernard DESTROST à 16h57 – Aicha SIF à 17h00.

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

ECOR-005-15826/24/CM

■ Détermination de la participation financière des constructeurs autonomes aux équipements de la Zone d'Aménagement Concerté de Flory à Berre-l'Etang
82521

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

La Zone d'Aménagement Concerté de Flory a été créée par délibération du conseil municipal de la commune de Berre-l'Etang du 19 décembre 1989 sur un périmètre 68 hectares, avec 54 hectares cessibles répartis en 5 tranches de commercialisation. Le dossier de réalisation de la ZAC a été adopté le 8 janvier 1991. La Ville de Berre-l'Etang avait confié à la Société Provençale d'Équipement (SPE) l'aménagement de la ZAC le 18 octobre 1991.

Le PAZ et le PEP a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune de Berre-l'Etang du 02 juillet 1991, le PAZ a ensuite été modifié par délibération du 14 novembre 2000. Les objectifs initiaux assignés au concessionnaire étant réalisés, la commune de Berre-l'Etang et la SPE ont résilié la convention d'aménagement. Par délibération du 25 novembre 2003, la Communauté d'agglomération Salon Etang de Berre Durance fondée en janvier 2002 avait défini d'intérêt communautaire la zone d'activité d'Euroflory sur Berre-l'Etang. L'Agglopolo Provence a ensuite conservé en régie la gestion de la ZAC, dénommé « Parc d'Activités Euroflory ».

Depuis sa création au 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences détenues antérieurement par l'Agglopolo Provence, notamment en matière de Zone d'Aménagement Concerté, conformément à l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est donc substituée dans les droits et obligations de l'Agglopolo Provence en sa qualité d'aménageur en régie de la ZAC. Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la part intercommunale et communale de la taxe d'aménagement en application du dossier de réalisation de la ZAC et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. La ZAC de Flory comporte une part du foncier qui n'est pas maîtrisée par l'aménageur de la zone et des mutations peuvent être opérées entre opérateurs privés.

L'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la zone d'aménagement concerté et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Préalablement à l'établissement de cette convention, il est nécessaire de fixer le montant de la participation financière des constructeurs autonomes dans le respect des principes de proportionnalité et d'égalité de traitement.

En vertu du principe de proportionnalité, le montant des contributions doit être déterminé par référence au coût des équipements publics rendus nécessaires par l'opération, en considération de l'utilité qu'ils représentent pour les futurs usagers ou habitants des constructions à édifier dans la zone par le porteur de projet. Or, la détermination précise des équipements publics utiles et de leur coût au sein de la ZAC de Flory est rendue difficile par l'ancienneté de cette opération dont la réalisation s'étend sur plus de 30 ans. La reconstitution exhaustive de l'historique et du bilan financier de la ZAC se heurte à l'indisponibilité de certains documents, aux incertitudes quant à la correspondance entre eux (travaux prévus et réalisés, dépenses et recettes afférentes...), à la multiplicité des acteurs intervenus au gré de changements de modes de réalisation et de transferts de compétences.

Aujourd'hui, la quasi-totalité de la surface constructible initialement autorisée est réalisée et les équipements publics prévus et nécessaires au fonctionnement de la zone sont achevés.

Dans ce contexte, il est proposé d'harmoniser le régime alternatif de participation financière des constructeurs autonomes au sein de la ZAC de Flory avec le régime fiscal de droit commun de la taxe d'aménagement existant sur le territoire métropolitain.

Il est ainsi proposé que la participation financière alternative aux équipements publics de la ZAC de Flory à laquelle sont assujettis les constructeurs autonomes, soit identique au montant qui résulterait de l'application aux mêmes constructions du régime fiscal de droit commun au taux harmonisé de la taxe d'aménagement en vigueur sur le territoire de la Métropole, hors ZAC, soit un montant fixé à :

- 44,30 € H.T. par m² de surface de plancher.
- 250 € H.T. par place de stationnement extérieure implantée en dehors du volume du bâtiment.

Ces montants de participation sont fixes durant la 1^{ère} année, ils seront ensuite actualisés chaque année au mois de février par application de la formule suivante : $P = P_0 \times (0.15 + 0.85 \times (TP_{01} / TP_0 01))$

Dans laquelle P, P₀, TP₀₁, TP₀ 01 ont les significations suivantes :

P = Montant actualisé de la participation financière au moment de l'établissement de la convention de participation,

P₀ = Montant de la participation financière établi pour la 1^{ère} année suivant la présente délibération,

TP₀₁ = indice travaux publics – index général tous travaux – Base 2010. Valeur connue au 1^{er} février de l'année de l'établissement de la convention de participation,

TP₀ 01 = indice travaux publics – index général tous travaux – Base 2010. Valeur du mois de septembre 2023 soit 130,8.

Il s'agira également d'exonérer de participation les constructions suivantes :

1. Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que l'organisme constructeur s'engage, pour lui et ses ayants cause, à conserver à la construction la même affectation pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'achèvement de cette construction.

2. Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens.

3. La reconstruction sur un même terrain, soit à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du 2° de l'article 1635 quater S du Code Général des Impôts, soit de locaux sinistrés comprenant, à surface de plancher égale, des aménagements rendus nécessaires en application des dispositions d'urbanisme, ainsi que la reconstruction, sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes, de bâtiments de même nature que des locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible.

4. Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

5. Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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°151/89 du Conseil municipal de la commune de Berre-l'Etang du 19 décembre 1989 approuvant le dossier de création de la ZAC de Flory ;
- La délibération n°015/91 du Conseil municipal de la commune de Berre-l'Etang du 8 janvier 1991 adoptant le dossier de réalisation de la ZAC ;
- La délibération n°065/91 du Conseil municipal de la commune de Berre-l'Etang du 2 juillet 1991 approuvant le PAZ et le Programme des Equipements Publics ;
- La délibération n°103/00 du Conseil municipal de la commune de Berre-l'Etang du 14 novembre 2000 approuvant la modification n°1 du PAZ de la ZAC de Flory.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de fixer les montants des participations financières qui seraient dues par les constructeurs autonomes qui souhaitent construire au sein de la Zone d'Aménagement Concerté de Flory à Berre-l'Etang, conformément à l'article L.311-4.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'établissement d'une participation financière alternative aux équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté de Flory (dénommée parc d'activités Euroflory) à laquelle sont assujettis les constructeurs autonomes au montant qui résulterait de l'application aux mêmes constructions du régime fiscal de droit commun au taux harmonisé de taxe d'aménagement en vigueur sur la Métropole, hors Zone d'Aménagement Concerté, soit un montant fixé à :

- 44,30 euros H.T. par m² de surface de plancher créée.
- 250 euros H.T. par place de stationnement extérieure implantée en dehors du volume du bâtiment.

Ces montants de participation sont fixes durant la 1ère année, ils seront ensuite actualisés chaque année au mois de février au regard de l'indice TP01 par application de la formule précisée ci-avant.

Article 2 :

Est approuvée dans la Zone d'Aménagement Concerté une exonération de participation pour les constructions suivantes :

- Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Le bénéfice de l'exonération est subordonné à la condition que l'organisme constructeur s'engage, pour lui et ses ayants cause, à conserver à la construction la même affectation pendant une durée minimale de cinq ans à compter de l'achèvement de cette construction.
- Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens.
- La reconstruction sur un même terrain, soit à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, sous réserve du 2° de l'article 1635 quater S du Code Général des Impôts, soit de locaux sinistrés comprenant, à surface de plancher égale, des aménagements rendus nécessaires en application des dispositions d'urbanisme, ainsi que la reconstruction, sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes, de bâtiments de même nature que des locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible.
- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.
- Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical.

Article 3 :

Les recettes correspondantes seront constatées au budget annexe « opérations d'aménagement » de la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur l'exercice 2024 et suivants, en section de fonctionnement : chapitre 75, nature 75888, fonction 515.

Les recettes relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du Territoire » et du programme « E110 » seront exécutées par le service gestionnaire « 311111 ».

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à prendre tous actes et signer tous documents relatifs à la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Foncier économique
Protection du patrimoine historique

Patrick GHIGONETTO