

## 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 DORIOU - 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-006-15827/24/CM**

**■ Détermination de la participation financière des constructeurs autonomes aux équipements de la Zone d'Aménagement Concerté du Cours de la Rousse à Miramas  
82902**

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

La ZAC du cours de la Rousse, située sur le territoire de la commune de Miramas, a été créée par arrêté préfectoral du 10 mars 1972. Elle comprend les quartiers de la Maille I, Maille II et Maille III.

Son aménagement a été confié par le SAN Ouest Provence à l'OPAC SUD par convention tripartite incluant la commune de Miramas, approuvée par le Préfet des Bouches-du-Rhône le 5 septembre 1975.

Le 2 mars 1984 le dossier de réalisation modificatif n°1 (périmètre et plan d'aménagement de zone) a été approuvé par arrêté préfectoral. Le 14 novembre 2001 a été approuvé le dossier de réalisation modificatif n°2 (actualisation des obligations de l'aménageur et de la collectivité).

Les objectifs initiaux assignés au concessionnaire étant réalisés, le SAN Ouest Provence, la Commune de Miramas et l'OPAC SUD ont résilié la convention d'aménagement.

Face aux problématiques d'aménagements urbains rencontrées dans le périmètre du quartier de la Maille II, le SAN Ouest Provence et la commune de Miramas ont souhaité inscrire le quartier dans une démarche de rénovation urbaine, en s'appuyant sur le dispositif de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Sur la base du schéma global d'aménagement retenu dans la convention partenariale, le SAN Ouest Provence a concédé, en 2009, l'aménagement de ce secteur à l'EPAD Ouest Provence pour y réaliser une opération d'urbanisme permettant d'accueillir des activités tertiaires et également de l'habitat.

Le SAN Ouest Provence a conservé en régie la gestion des quartiers de la Maille I et de la Maille II.

Depuis sa création au 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences détenues antérieurement par le SAN Ouest Provence, notamment en matière de ZAC, conformément à l'article L.5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle est donc substituée dans les droits et obligations du SAN Ouest Provence en sa qualité d'aménageur en régie des Mailles I et II.

Il est rappelé que les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC du Cours de la Rousse 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 du Cours de la Rousse est une ZAC à maîtrise foncière partielle, c'est-à-dire qu'une part du foncier n'est pas maîtrisée par l'aménageur de la zone et que 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 édifée 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'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent pour créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) 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 du Cours de la Rousse est rendue difficile par la grande ancienneté de cette opération dont la réalisation s'étend sur plus de 50 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 du Cours de la Rousse 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 du Cours de la Rousse à laquelle sont assujettis les constructeurs soit identique au montant qui résulterait de l'application aux mêmes constructions du régime fiscal de droit commun au taux de la taxe d'aménagement en vigueur sur le territoire de la commune de Miramas hors ZAC, soit 44,30 € HT / m<sup>2</sup> (quarante-quatre euros et trente centimes hors taxe par mètre carré).

Les montants de la participation financière sont fixes durant la 1ère année, ils seront ensuite actualisés chaque année au mois de février par application de la formule suivante :

$$P = P_0 \times (0.15 + 0.85 \times (TP01 / TP0\ 01))$$

Dans laquelle P, P<sub>0</sub>, TP01, TP0 01 ont les significations suivantes :

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

P<sub>0</sub> = Montant de la participation financière établi pour la 1ère année suivant la présente délibération,

TP01 = indice travaux publics – index général tous travaux – Base 2010. Valeur connue au 1er 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.

- 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 constructions de locaux d'habitation et d'hébergement, ainsi que de leurs annexes, financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- 3- 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 ;
- 4- La reconstruction sur un même terrain à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- 5- Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés ;
- 6- Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical.

- D'appliquer les exonérations facultatives telles que fixées par la délibération n° FAG 028-1031/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016, soit :
  - 1- à hauteur de 40% de leur surface, les locaux d'habitation et d'hébergement, non financés par un prêt locatif aidé d'intégration, mais bénéficiant d'un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (prêts locatifs à usage social PLUS, prêt locatif social PLS, bail réel et solidaire BRS, prêt social location accession PSLA).
  - 2- à hauteur de 40% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale autres que les logements bénéficiant d'un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée, qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° du I de l'article 1635 quater I du Code Général des Impôts et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- De fixer à 250 € HT / m<sup>2</sup> la valeur spéciale par place de stationnement extérieur en dehors du volume du bâtiment (aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte).

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.

**Où il le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé l'établissement d'une participation financière alternative aux équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté du Cours de la Rousse à laquelle sont assujettis les constructeurs au montant qui résulterait de l'application aux mêmes constructions du régime fiscal de droit commun au taux de taxe d'aménagement en vigueur sur le territoire de la commune de Miramas hors ZAC, soit 44,30 euros HT / m<sup>2</sup>.

Les montants de la participation financière sont fixes durant la 1ère année, ils seront ensuite actualisés chaque année au mois de février par application de la formule suivante :

$$P = P_0 \times (0.15 + 0.85 \times (TP01 / TP01))$$

Dans laquelle P, P<sub>0</sub>, TP01, TP01 ont les significations suivantes :

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

P<sub>0</sub> = Montant de la participation financière établi pour la 1ère année suivant la présente délibération.

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

TP01 = indice travaux publics – index général tous travaux – Base 2010. Valeur du mois de septembre 2023 soit 130,8.

## **Article 2 :**

Est approuvée, dans la Zone d'Aménagement Concerté du Cours de la Rousse, une exonération de participation pour 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 constructions de locaux d'habitation et d'hébergement, ainsi que de leurs annexes, financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI).

3- 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.

4- La reconstruction sur un même terrain à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

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

6- 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 :**

Sont appliquées, pour les constructions sises dans la Zone d'Aménagement Concerté du Cours de la Rousse, les exonérations facultatives fixées par la délibération n° FAG 028-1031/16/CM du Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016, soit :

1- à hauteur de 40% de leur surface, les locaux d'habitation et d'hébergement, non financés par un prêt locatif aidé d'intégration, mais bénéficiant d'un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée (prêts locatifs à usage social PLUS, prêt locatif social PLS, bail réel et solidaire BRS, prêt social location accession PSLA).

2- à hauteur de 40% de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale autres que les logements bénéficiant d'un taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée, qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° du I de l'article 1635 quater I du Code Général des Impôts et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **Article 4 :**

Est fixée à 250 euros HT / m<sup>2</sup> la valeur spéciale par place de stationnement extérieur en dehors du volume du bâtiment (aires de stationnement non comprises dans une surface close et couverte).

**Article 5 :**

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