

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

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 166 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Roger GUICHARD - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Nassera BENMARNIA représentée par Pauline ROSSELL - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martine CESARI représentée par Romain BUCHAUT - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Marie-Ange CONTE

représentée par Roger PELLENC - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Christian DELAVET représenté par André BERTERO - Vincent DESVIGNES représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jacques BOUDON - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Frédéric GIBELOT représenté par Michel RUIZ - Jean-Pascal GOURNES représenté par Jean-Jacques COULOMB - Yannick GUERIN représenté par Didier KHELFA - Frédéric GUINIERI représenté par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Nathalie TESSIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Eric MERY représenté par Jean-Marc SIGNES - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Bernard RAMOND représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Anne REYBAUD représentée par Franck SANTOS - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Georges ROSSO représenté par André MOLINO - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO - Aïcha SIF représentée par Laure ROVERA - Francis TAULAN représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Anne VIAL représentée par Dona RICHARD - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-Louis VINCENT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Doudja BOUKRINE - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Robert DAGORNE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Anne MEILHAC - Yves MORAINÉ - Frank OHANESSIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Denis ROSSI - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Catherine VESTIEU.

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

Solange BIAGGI représentée à 14h45 par David GALTIER – Daniel GAGNON représenté à 15h00 par Roland GIBERTI – Eric CASADO représenté à 15h28 par Patrick GRIMALDI – Nicole JOULIA représentée à 15h40 par Claudie MORA – Françoise TERME représentée à 15h47 par Nicolas ISNARD.

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

Laurent BELSOLA à 15h11 – Anthony KREHMEIER à 15h23 – René RAIMONDI à 15h28 – Monique FARKAS à 15h45 – Sophie GRECH à 15h45 – Samia GHALI à 15h47 – Jean Marc SIGNES à 15h48 – Pierre LEMERY à 15h50 – Philippe GINOUX à 16h00 – Olivia FORTIN à 16h00 – Chantal GARCIA à 16h00 - Marie BATOUX à 16h00 – Gérard FRAU à 16h03 – Sophie GUERARD à 16h06 – René-Francis CARPENTIER à 16h09 – Marylène BONFILLON à 16h11.

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

URBA-011-16089/24/CM

**■ Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Sainte-Marthe à Marseille
13ème et 14ème arrondissements - Régime de participation financière des
constructeurs - Exonérations**

92498

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

Le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la création de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe dans les 13^e et 14^e arrondissements par délibération n°04/1150/TUGE du 13 décembre 2004, et son dossier de réalisation par délibération n°06/1064/TUGE du 13 novembre 2006.

La réalisation de la ZAC a été confiée à Marseille Aménagement en vertu d'une concession d'aménagement approuvée par délibération n°06/0893/TUGE du 2 octobre 2006, conclue pour une durée de dix ans. L'avenant n°7 à la convention de concession d'aménagement 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. Par avenants n°9 et 16 des 9 juillet 2015 et 25 août 2022, la durée de la concession d'aménagement a été prorogée jusqu'au 2 octobre 2030.

L'opération d'aménagement « Les Hauts de Sainte Marthe » a été transférée par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 à Marseille Provence Métropole à compter du 31 décembre 2015, après délibérations concordantes du Conseil municipal de la Ville de Marseille et du Conseil communautaire de la Communauté Urbaine MPM. A compter de sa création au 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a exercé les compétences de la Communauté Urbaine MPM, aux droits et obligations de laquelle elle s'est substituée pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral précité du 28 décembre 2015. L'avenant n°10 à la convention de concession d'aménagement 06/1306 « Les Hauts de Sainte Marthe » a entériné cette substitution.

La ZAC des Hauts de Sainte Marthe est « à maîtrise foncière partielle » : l'aménageur ne possède pas et ne cherche pas à acquérir l'intégralité des parcelles comprises dans son périmètre. Des propriétaires préétablis sont présents sur l'emprise de la ZAC et peuvent céder leurs terrains à des tiers qui ne sont pas redevables de la part intercommunale de la taxe d'aménagement et ne s'acquittent pas auprès de l'aménageur du paiement de la charge foncière, quote part du prix de vente des fonciers commercialisés par l'aménageur destinée à financer les travaux d'équipement de la zone. Dès lors, en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, toute construction édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par la SOLEAM doit, au préalable, donner lieu à la conclusion entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le constructeur d'une convention également signée par l'aménageur, qui précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Il est apparu que les deux commissariats de police des 13^e et 14^e arrondissements ne répondaient plus au référentiel technique et fonctionnel de la police nationale notamment par leur vétusté et leur accessibilité, qu'ils étaient sous dimensionnés au regard des besoins du secteur et ne permettaient plus d'accueillir le public, tant plaignants, victimes, que prévenus dans des conditions décentes. Leur réhabilitation n'aurait pas suffi à répondre aux besoins exprimés.

C'est pourquoi le Ministère de l'Intérieur a élaboré un projet de regroupement de ces deux commissariats sur un seul site et dans des locaux adaptés aux effectifs envisagés, permettant d'offrir de bonnes conditions de travail aux agents et de bonnes conditions d'accueil à la population.

Un site a été identifié à cette fin, rue du Pèbre d'Ail, quartier du Merlan, au sein de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe. Il s'agit d'un terrain d'une surface de 10 000 m², idéalement situé car au cœur des deux arrondissements et à proximité de nombreux axes de circulation permettant des temps d'intervention plus rapides et une bonne accessibilité pour le public. Le Département des Bouches-du-Rhône et la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui en étaient propriétaires, l'ont cédé à l'État à l'euro symbolique en raison de l'utilité publique de cet équipement.

La réalisation de ce projet, situé en zone AU1 (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat) nécessitait l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Au regard des enjeux du projet, le Conseil de la Métropole, considérant qu'il relevait de l'intérêt général, a décidé de mettre en compatibilité le PLUi Marseille-Provence afin que l'opération puisse se réaliser.

Par délibération du 29 juin 2023, le Conseil de la Métropole a déclaré d'intérêt général ce projet et approuvé la mise en comptabilité du PLUi Marseille Provence.

Le dossier de demande de permis de construire vient d'être déposé et il convient d'établir une convention de participation financière, exigée dans le cadre de l'instruction du permis et nécessaire à sa délivrance.

En vertu des dispositions combinées des articles 1635 quater D, 318 E et 1382 du Code général des impôts, les immeubles de l'État et des collectivités territoriales affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus sont exonérés de plein droit de la taxe d'aménagement.

Compte tenu de l'intérêt général que présente le projet de futur commissariat, qui permet d'assurer l'exercice du service public de l'Etat relatif à la sécurité publique et la protection des populations en particulier dans les arrondissements des 13^e et 14^e à Marseille, il est proposé d'exonérer également les immeubles de l'État et des collectivités territoriales, affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus, du paiement de la participation financière exigible au sein de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

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°04/1150/TUGE du Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 13 décembre 2004 ;
- La délibération n°06/0893/TUGE du Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 2 octobre 2006 ;
- La délibération n°06/1064/TUGE du Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 13 novembre 2006 ;
- La délibération n°15/1071/UAGP du Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 26 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 030-1858/15/CC du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine MPM du 23 octobre 2015 ;
- La délibération n°FCT 010-1565/15/CC du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine MPM du 21 décembre 2015 ;

- La délibération n°URBA-027-14328/23/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2023 approuvant la procédure de mise en compatibilité du PLUi Marseille-Provence pour la réalisation du projet de commissariat des 13^e et 14^e arrondissements de Marseille.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les commissariats des 13^e et 14^e arrondissements de Marseille offrent de mauvaises conditions tant de travail pour les policiers que d'accueil pour les citoyens et que le ministère de l'Intérieur a décidé de construire un nouveau commissariat ;
- Que le terrain d'assiette de ce futur équipement d'intérêt général se situe rue du Pèbre d'Ail, au sein de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe et que le Département des Bouches-du-Rhône et la Métropole qui en étaient propriétaires l'ont cédé à l'État à l'euro symbolique eu égard à l'utilité publique de ce projet ;
- Qu'en vue de la réalisation de cet équipement, et au regard de l'intérêt général du projet, les règles du PLUi ont été adaptées par la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, approuvée par délibération du 29 juin 2023 ;
- Que suite au dépôt de la demande de permis de construire cet équipement, il convient d'établir une convention de participation financière en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, nécessaire à l'instruction du permis de construire et à sa délivrance ;
- Qu'il convient d'exonérer également ces mêmes constructions du paiement de la participation financière exigible au sein de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe.

Délibère

Article unique :

Est approuvée l'exonération du paiement de la participation financière exigible au sein de la ZAC des Hauts de Sainte Marthe pour les immeubles de l'État et des collectivités territoriales affectés à un service public ou d'utilité générale et non productifs de revenus qui sont exonérés de taxe d'aménagement en vertu des dispositions des articles 1635 quater D, 318 E et 1382 du Code général des impôts.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT