

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 23 octobre 2015

Monsieur Guy TEISSIER, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 107 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Robert ASSANTE - Colette BABOUCHIAN - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Valérie BOYER - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Dominique DELOURS - Eric DIARD - Nouriaty DJAMBAE - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Vincent GOMEZ - José GONZALES - Régine GOURDIN - Marcel GRELY - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Patrick MENNUCCI - Danielle MILON - André MOLINO - Virginie MONNET-CORTI - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Véronique PRADEL - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Guy SAUVAYRE - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - EMMANUELLE SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI.

Signé le 23 Octobre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Octobre 2015

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Maxime TOMMASINI - Anne DAURES représentée par Claude PICCIRILLO - Christophe DE PIETRO représenté par Josette VENTRE - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Michèle EMERY - Jean-Claude GAUDIN représenté par Laure-Agnès CARADEC - Martine GOELZER représentée par Nathalie SUCCAMIELE - Annie GRIGORIAN représentée par Régine GOURDIN - Albert GUIGUI représenté par Albert LAPEYRE - Paule JOUVE représentée par Hélène ABERT - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Laurence LUCCIONI représentée par Isabelle SAVON - Bernard MARTY représenté par Florence MASSE - Christophe MASSE représenté par Marc LOPEZ - Richard MIRON représenté par Monique CORDIER - Claudette MOMPRIVE représentée par EMMANUELLE SINOPOLI - Jean MONTAGNAC représenté par Daniel HERMANN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Guy PONTOUS - Dominique TIAN représenté par Sabine BERNASCONI - Martine VASSAL représentée par Roland MOUREN - Patrick VILORIA représenté par Véronique PRADEL.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI - Patrick BORE - Laurent COMAS - Emilie DOURNAYAN - Yann FARINA - Bruno GILLES - Laurent LAVIE - Bernard MARANDAT - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Karim ZERIBI.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

AEC 005-1398/15/CC

**■ Approbation du renouvellement avec extension de la Zone d'Aménagement Différé - Façade Maritime Nord de la Ville de Marseille
DUFVS 15/13381/CC**

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

La façade maritime nord de Marseille, qui s'étend sur un territoire impactant les 2^{ème}, 3^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements de Marseille et jouxte l'opération d'intérêt national Euroméditerranée, a une situation privilégiée à proximité immédiate du centre-ville.

La mise en œuvre des principes gouvernant le renouvellement urbain s'impose en raison de la composition foncière assise sur des friches industrielles et des terrains nus, de la nécessaire reconquête des secteurs dégradés, du développement économique, de la diversification de l'habitat et de la requalification du cadre de vie.

La Ville de Marseille, par délibération du 7 février 2005 et la Communauté Urbaine par délibération du 27 juin 2005 ont saisi Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône pour la création d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le secteur de la Façade Maritime Nord de Marseille.

Par arrêté préfectoral du 6 décembre 2005, le représentant de l'Etat a créé le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé sur la commune de Marseille, et l'a étendu par arrêté préfectoral du 24 avril 2007, conformément à la demande exprimée par la Communauté Urbaine par délibération du 9 octobre 2006 et par la Ville de Marseille par délibération du 27 mars 2006.

Par ailleurs, le SCOT de Marseille Provence Métropole, approuvé le 29 juin 2012, a divisé le territoire de Marseille Nord en territoires et centralités de projets générateurs de développement urbain autour des grandes fonctions économiques et portuaires. Ces territoires de projets et centralités sont impactés par le périmètre de la ZAD. Il apparaît, dans le suivi du SCOT, que les efforts engagés sur ces territoires en vue de renforcer leur dynamisme et la cohérence de l'action publique doivent être poursuivis.

La loi n°2010-597 relative au Grand Paris du 3 juin 2010 est venue réduire la durée de vie des ZAD en prescrivant, par des mesures transitoires, une caducité programmée au 6 juin 2016 pour celles créées antérieurement à la date d'adoption de la loi.

La ZAD façade Maritime Nord arrivera donc à échéance le 6 juin 2016.

**Signé le 23 Octobre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Octobre 2015**

Or, le bilan de la ZAD dressé à la fin de l'année 2014 par l'Etablissement Public Foncier, Marseille Provence Métropole et la Ville de Marseille a démontré les résultats positifs de sa mise en œuvre sur l'ensemble de son périmètre, se traduisant par une relative stabilisation des prix, par une dynamique soutenue des intentions de vente et par une action foncière ciblée sur des périmètres opérationnels.

En effet, la création de la ZAD permet de conforter l'action des opérateurs dans une perspective foncière de renouvellement urbain équilibré et de réhabilitation du tissu urbain.

Il y a donc lieu de pérenniser cet outil et de solliciter auprès du représentant de l'Etat son renouvellement.

Toutefois, certains secteurs situés à la marge du périmètre actuel de la ZAD, en zonage économique dédié ou au titre de projets urbains en cours de réflexion, nécessitent un traitement spécifique qui motive leur intégration au périmètre de celle-ci afin de bénéficier de ses effets constructifs et anticipateurs, notamment la constitution de réserves foncières et la régulation des prix.

Concernant d'une part les secteurs à vocation économique, il apparaît que l'offre foncière et immobilière de Marseille Provence Métropole pour les activités productives, artisanales et logistiques reste très déficitaire et en particulier sur Marseille Nord.

Le foncier économique fait en effet régulièrement l'objet de spéculation.

Ces tensions s'expliquent en partie par les règles du marché foncier de l'immobilier d'activités qui admet les prix du foncier les plus bas. Une augmentation significative des prix complique d'autant l'équilibre des opérations d'aménagement qu'elles soient publiques ou privées ; seule une forte implication publique peut enrayer cette spirale spéculative.

Des secteurs ont donc été identifiés à l'intérieur des zonages économiques dédiés au PLU en vigueur de la Ville de Marseille par le biais de différents travaux fonciers et plus précisément par le référentiel foncier économique Marseille Nord et par les études réalisées dans le cadre de la convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'OIN Euroméditerranée en lien avec la relocalisation des entreprises : approche foncière de la Façade Maritime Nord et renouvellement urbain des espaces économiques.

Concernant d'autre part les secteurs de projet urbain en cours de réflexion, deux sites ont été identifiés au regard de leurs enjeux de ville :

Le site Bel Air UT1 qui correspond à un triangle contigu à Plombières sur la partie Est. Il existe du foncier public, il serait donc pertinent d'intégrer cette zone dans la définition d'un projet.

Le projet Quartiers libres Saint Charles/Belle de Mai qui s'étend sur un foncier de 140 hectares autour de la future gare Saint Charles accueillant la Ligne à Grande Vitesse. Il a été engagé un travail urbain de perméabilité de la gare et des quartiers environnants, de développement des lieux d'intermodalité sur les trois faces de la gare et de développement économique et urbain du centre-ville de Marseille dans le cadre de cette nouvelle attractivité métropolitaine.

Il y a donc lieu de solliciter auprès du représentant de l'Etat, l'intégration de ces différents secteurs au dispositif de la ZAD.

Par ailleurs, cette extension engendrera une cohérence géographique de la ZAD par la réunion des deux périmètres initiaux.

L'extension concernera les secteurs de :

- La zone économique de Plombières
- La zone économique de Micasar
- La zone économique de Moretti

Signé le 23 Octobre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Octobre 2015

- La zone économique mitoyenne à la ZAC Saint André située de part et d'autre de la voie ferrée
- Le site Bel Air UT1
- Le site de l'opération quartiers libres Saint Charles

Afin de permettre la poursuite du renouvellement urbain sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé et d'assurer une stratégie foncière anticipative en amont puis en accompagnement des outils d'aménagement, il apparaît nécessaire de saisir Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône afin de lui demander de renouveler et étendre le périmètre de l'actuelle ZAD aux secteurs ci avant précités et de nommer la Ville de Marseille titulaire du Droit de Prémption.

Cette demande fait l'objet d'une délibération concomitante de la Ville de Marseille.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 212-1 et suivants et l'article L 300-1 ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ; L'arrêté préfectoral du 6 décembre 2005, relatif à la création de la Zone d'Aménagement Différé « Façade Maritime Nord » ;
- L'arrêté préfectoral du 24 avril 2007 relatif à l'extension du périmètre de la zone d'aménagement différé « Façade Maritime Nord » sur la commune de Marseille ;
- La délibération de la Ville de Marseille n° 0016/TUGE du 7 février 2005 demandant la création d'une Zone d'Aménagement Différé de la Façade Maritime Nord et le bénéfice du Droit de prémption sur ce même secteur ;
- La délibération URB 1/596/CC du 27 juin 2005 autorisant la Communauté Urbaine à demander la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur de la Façade Maritime Nord de Marseille.
- La délibération de la ville de Marseille n° 06/351/TUGE du 27 mars 2006 demandant l'extension de la Zone d'Aménagement Différé « Façade Maritime Nord » ;
- La délibération URB /14/869/CC du 9 octobre 2006 autorisant la Communauté Urbaine à demander l'extension du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé « Façade Maritime Nord » ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération FCT 009-072/72/14/CC du 25 avril 2014 relative à la délégation de l'exercice du droit de prémption urbain au profit du Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'échéance de la Zone d'Aménagement Différé, « Façade Maritime Nord » est fixée au 6 juin 2016 ;
- Qu'il y a lieu, afin de poursuivre la stratégie foncière anticipatrice nécessaire à la mise en œuvre des principes de renouvellement urbain, de renouveler et d'étendre la Zone d'Aménagement

Signé le 23 Octobre 2015
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Octobre 2015

Différé actuelle sur les zones économiques dédiées et sur les projets urbains en cours de réflexion, situés en frange de l'actuel périmètre et présentant des enjeux significatifs pour le territoire ;

- Qu'il il y a lieu de demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, de prévoir sur la commune de Marseille le renouvellement et l'extension du périmètre d'une zone d'aménagement Différé « Façade Maritime Nord » et d'instituer la Ville de Marseille titulaire du Droit de Préemption.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est demandé à Monsieur le Préfet de Région, Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône :
De prendre un arrêté renouvelant et étendant le périmètre Zone d'Aménagement Différé « Façade Maritime Nord » créée le 6 décembre 2005, suivant l'état parcellaire et la délimitation annexés à la présente délibération.
De désigner la Ville de Marseille comme titulaire du Droit de Préemption dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine ou son représentant est autorisé à transmettre les documents afférents à la saisine de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en vue de l'exécution de la présente délibération.

Pour Visa,
La Vice-Présidente Déléguée
Urbanisme – PLUI
Aménagement communautaire

Laure-Agnès CARADEC

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire

Guy SAUVAYRE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Guy TEISSIER