

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 14 décembre 2016

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 106 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Nathalie FEDI - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Régine GOURDIN - Marcel GRELY - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Xavier MERY - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Guy TEISSIER - Cédric URIOS - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BENEDETTI représentée par André GLINKA-HECQUET - Roland BLUM représenté par Monique CORDIER - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Frédéric BOUSQUET représenté par Michel AZOULAI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sophie CELTON représentée par Marc POGGIALE - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Martine RENAUD - Michèle EMERY représentée par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Samia GHALI représentée par Nathalie PIGAMO - Roland GIBERTI représenté par Muriel PRISCO - Bruno GILLES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Louisa HAMMOUCHE représentée par Josette FURACE - Bernard JACQUIER représenté par Kheïra ZENAFI - Nathalie LAINE représentée par Régine GOURDIN - Marie-Louise LOTA représentée par Carine ROGER - Hélène MARCHETTI représentée par Mireille BALOCCO - Bernard MARTY représenté par Marc LOPEZ - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - André MOLINO représenté par Patrick MAGRO - Yves MORAINÉ représenté par Solange BIAGGI - Roland MOUREN représenté par Cédric URIOS - Jérôme ORGEAS représenté par Jean-Pierre GIORGI - Christyane PAUL représentée par Frédéric DOURNAYAN - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Virginie MONNET-CORTI - Roger RUZE représenté par Eric SCOTTO - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Julien RAVIER - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO représentée par Marcel GRELY - Dominique TIAN représenté par Stéphane PICHON - Jean-Louis TIXIER représenté par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Maxime TOMMASINI représenté par Claude VALLETTE - Jocelyne TRANI représentée par Marcel MAUNIER - Lionel VALERI représenté par Andrée GROS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Eric DIARD - Nouriati DJAMBAE - Yann FARINA - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Karim GHENDOUF - Annie GRIGORIAN - Michel ILLAC - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Christophe MASSE - Florence MASSE - Martine MATTEI - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Grégory PANAGOUDIS - Elisabeth PHILIPPE - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Emmanuelle SINOPOLI - Martine VASSAL - Karim ZERIBI.

Signé le 14 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 6 Février 2017

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

URB 009-347/16/CT

■ ZAC du Garoutier - Commune de La Ciotat - Approbation du compte rendu annuel aux collectivités locales - Approbation de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement - Approbation de la convention type de participation des constructeurs

Avis du Conseil de Territoire
DUFSV 16/15014/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Zone d'Aménagement Concertée du Garoutier - Commune de La Ciotat - Approbation du compte rendu annuel aux collectivités locales - Approbation de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement - Approbation de la convention type de participation des constructeurs. » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Par délibération n°14 du 25 mai 2009, le Conseil Municipal de la commune La Ciotat a approuvé l'initiative de la création de la ZAC du Garoutier, sise Chemin des Séveriers et avenue Guillaume Dulac à La Ciotat et engage la concertation préalable avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées pendant la durée de l'élaboration du projet en recueillant leurs avis sur les études préalables.

Par délibération n°21 du 5 juillet 2010, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet de la ZAC du Garoutier sise au Nord Est de la commune de La Ciotat.

Par délibération n°23 du 5 juillet 2010, le Conseil Municipal de La Ciotat a décidé de créer une zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC du Garoutier » et tant qu'éco-quartier résidentiel.

Par délibération n°20 du 9 juillet 2012, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a désigné la Société OGIC S.A. comme concessionnaire de la ZAC du Garoutier après mise en concurrence.

Par délibération du 31 octobre 2013, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a émis un avis favorable sur les équipements publics de la ZAC du Garoutier relevant de sa compétence.

Signé le 14 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 6 Février 2017

Par délibération n°10 du 25 novembre 2013, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC du Garoutier, du programme des équipements publics ainsi que l'avenant n°1 à la concession d'aménagement.

Par arrêté municipal n°116 du 11 mars 2014, le Maire de la commune La Ciotat a approuvé le cahier des charges de cession de terrains de la ZAC du Garoutier ainsi que ses annexes.

Conformément à l'article 24 de la concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC du Garoutier signée le 6 août 2012, la Société OGIC SA, par courrier du 6 octobre 2015, a demandé à se substituer dans ses droits et obligations aux termes de la concession d'aménagement, la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement, filiale à 100% d'OGIC SA.

Par délibération du 16 novembre 2015, le Conseil Municipal de la commune de La Ciotat a approuvé l'avenant n°2 à la concession d'aménagement pour prendre en compte la substitution du concessionnaire par la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement – filiale à 100% de la Société OGIC SA.

D'autre part, par délibération du 21 décembre 2015, le Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole s'est prononcé favorablement au transfert de 22 opérations d'aménagement au 31 décembre 2015 dont la ZAC du Garoutier à La Ciotat.

L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prend acte de ses transferts.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, qui se substitue en droits et obligations de Marseille Provence Métropole, est devenue depuis le 1^{er} janvier 2016 le concédant de cette opération.

L'objet du présent rapport est dans un premier temps de soumettre à l'assemblée délibérante le compte rendu annuel au 31 décembre 2015 à la collectivité fourni par le concessionnaire.

La ZAC du Garoutier qui s'étend sur 22 ha a pour objectif de recueillir 579 logements dont des logements sociaux et des logements à coûts maîtrisés.

L'aménageur maîtrise à ce jour plus de la moitié du foncier sur lequel il construit un quota de logement en tant que constructeur sur le secteur.

Le reste du foncier relève de la maîtrise privée. Les futurs opérateurs conventionneront avec le concessionnaire pour la participation financière aux équipements publics.

Le contrat de concession initial présentait un bilan équilibré.

Entre temps, l'Architecte des Bâtiments de France a procédé à l'inscription du site de la « Bastide Marin » sise à proximité immédiate de la ZAC du Garoutier. Dans ce contexte, il a émis des avis négatifs sur certains permis sur la zone en partie basse.

La commune de La Ciotat a lancé des études paysagères afin de trouver un consensus entre l'urbanisation du secteur et la protection du site de la « Bastide Marin ».

Ainsi la SAS OGIC a présenté dans son compte rendu de l'année 2015, les effets les plus défavorable de cette inscription en prenant l'hypothèse d'une non constructibilité totale de la partie basse de la ZAC, tout en réalisant l'ensemble des ouvrages publics y compris le barreau sud.

Dans cette hypothèse le bilan prévisionnel actualisé (2015) comprend :

- Dépenses : 23 435 milliers d'euros au lieu de 27 955 milliers d'euros en 2014

Cette diminution s'explique pour les postes les plus significatifs :

Signé le 14 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 6 Février 2017

- Des charges foncières en diminution pour 6 308 milliers d'euros, la Société OGIC faisant alors usage de son droit de retour sur le foncier en partie basse ;
 - Une augmentation des honoraires techniques de 500 milliers d'euros pour prendre en compte la réalité des études complémentaires (loi sur l'eau, études d'incidences...) ainsi que l'archéologie préventive ;
 - Une diminution des frais financiers de 660 milliers d'euros due à une commercialisation rapide des Macro-Lots ;
 - Une augmentation de 1 123 milliers d'euros de la TVA sur marge pour prendre en compte le prix réel du foncier.
- Les recettes pour un montant de 19 892 milliers d'euros identique à celles présentées en 2014.

Le résultat du bilan 2015 est de - 2756 milliers d'euros au lieu de - 6 766 milliers d'euros en 2014 s'explique dans la différence des dépenses des deux bilans annuels.

Il faut souligner aussi que dans l'hypothèse basse prise dans le bilan 2015, la réalisation du barreau sud (824 milliers d'euros) n'aurait aucun intérêt puisque desservant une zone alors non constructible par hypothèse.

D'autre part, dans ce contexte il convient aussi de revoir la répartition des logements sociaux sur la ZAC.

Les incertitudes d'urbanisation seront levées lors de la finalisation par la Commune de La Ciotat des études paysagères partagées avec l'Architecte des Bâtiments de France qui détermineront la capacité admissible du sud de la ZAC en termes d'urbanisation. Un nouveau bilan pourra être alors réalisé en prenant en compte ces contraintes.

Il convient que le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuve ledit compte rendu annuel 2015 à la collectivité fourni par le concessionnaire.

Pour la poursuite de l'opération, conformément à l'article L 311-4 du Code de l'Urbanisme, il convient aussi d'approuver la convention de participation type, afin de pouvoir faire participer des opérateurs privés au coût des équipements publics.

Et enfin, il convient d'approuver un avenant n°3 à la concession d'aménagement précisant la substitution de l'aménageur par la SAS La Ciotat Garoutier Aménagement, l'introduction de phasage et d'un rééquilibrage de la mixité sociale.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Signé le 14 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 6 Février 2017

- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur « Zone d'Aménagement Concertée du Garoutier - Commune de La Ciotat - Approbation du compte rendu annuel aux collectivités locales - Approbation de l'avenant n3 à la concession d'aménagement - Approbation de la convention type de participation des constructeurs. »

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la Zone d'Aménagement Concertée du Garoutier sur la commune de La Ciotat pour l'approbation du compte rendu annuel aux collectivités locales, de l'approbation de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement et l'approbation de la convention type de participation des constructeurs ;
- Que le Conseil de Territoire doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Zone d'Aménagement Concertée du Garoutier - Commune de La Ciotat - Approbation du compte rendu annuel aux collectivités locales - Approbation de l'avenant n3 à la concession d'aménagement - Approbation de la convention type de participation des constructeurs. »

Présents	106
Représentés	38
Voix Pour	127
Voix Contre	0
Abstentions	17

Adoptée

Signé le 14 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 6 Février 2017

Se sont abstenus :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Jacques BESNAÏNOU Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER