

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 26 juin 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 100 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Janine MARY - Christophe MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Marie-Josée BATTISTA représentée par René BACCINO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Josiane FOINKINOS - Frédéric BOUSQUET représenté par Solange BIAGGI - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sandra DALBIN représentée par Kheïra ZENAFI - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Martine RENAUD - Jean-Claude DELAGE représenté par Nathalie FEDI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Bernard JACQUIER - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - Vincent GOMEZ représenté par Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE représenté par Alain CHOPIN - Eric LE DISSES représenté par Laure-Agnès CARADEC - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Marc LOPEZ représenté par Louisa HAMMOUCHE - Marie-Louise LOTA représentée par Daniel HERMANN - Bernard MARTY représenté par Marc POGGIALE - Florence MASSE représentée par Eric SCOTTO - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Isabelle SAVON - Gérard POLIZZI représenté par Lisette NARDUCCI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Véronique PRADEL représentée par Emmanuelle SINOPOLI - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Stéphane RAVIER représenté par Jeanne MARTI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Michel AZOULAI - Claude VALLETTE représenté par Carine ROGER - Josette VENTRE représentée par Albert LAPEYRE - Patrick VILORIA représenté par Marie-Christine CALATAYUD.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Patrick BORE - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Bruno GILLES - André GLINKA-HECQUET - Régine GOURDIN - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Patrick MENNUECCI - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Jean ROATTA - Jean-Louis TIXIER - Lionel VALERI - Martine VASSAL - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Juin 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

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

**VU 009-230/18/CT**

**■ Approbation du Projet Urbain Partenarial de Vallon de Régn y à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement - Approbation de deux conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 - Détermination du périmètre**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 18/16481/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 par 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 « Approbation du projet urbain partenarial de Vallon Régn y à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement – Approbation de deux conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 – Détermination du périmètre » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement, le secteur de Vallon Régn y constitue l'une des dernières grandes réserves foncières sur le tracé du Boulevard Urbain Sud, futur axe de liaison entre le carrefour Florian et la Pointe Rouge et axe de désenclavement des quartiers du sud de la Ville.

La ZAC de Vallon Régn y dont la création a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille n°05/0564/TUGE du 20 juin 2005, a pour vocation d'accompagner l'arrivée du Boulevard Urbain Sud, de créer un nouveau quartier à destination principale d'habitat et d'assurer la couture urbaine d'un territoire restant à aménager mais situé au cœur d'un tissu urbain constitué.

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé au Conseil Communautaire du 12 février 2007 et au Conseil Municipal du 19 mars 2007 identifie les équipements publics nécessaires au projet, en précise la maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et leurs gestionnaires.

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC a été retardée plusieurs années du fait de la volonté politique de ne pas engager la réalisation d'un nouveau quartier sans l'axe structurant majeur que constitue le BUS.

Aussi, depuis l'approbation de ce programme des équipements publics plusieurs évolutions se sont produites :

- la Métropole Aix-Marseille-Provence s'est substituée à la Ville de Marseille en qualité de concédant de la ZAC de Vallon Régn y. Un avenant n° 9 à la concession d'aménagement n° T 1600916C0 du 17 juin 2016 a été approuvé en ce sens.

**Signé le 26 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018**

- une pression immobilière s'exerce sur des îlots situés en frange de la ZAC où des opérations de logements, d'initiatives privées, sont désormais projetées.

En 2016, les constructeurs VINCI Immobilier et COFFIM qui envisagent la réalisation d'un programme de construction de 21 450 m<sup>2</sup> en logement et 1 733 m<sup>2</sup> en commerce sur une emprise foncière, appartenant à l'APHM, située entre le Bd Sainte Marguerite et le Bd Roux au sein du 9<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, se sont rapprochés de la Métropole Aix-Marseille Provence.

En effet, leur programme doit être desservi par la voie U 522 prévue au PLU ainsi que par ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation dans le cadre du programme de la ZAC de Vallon Régnys n'était pas programmée dans la temporalité de leur projet.

Aussi, en application des articles L. 332.11.3 et 332.11.4 et R 332.25-1 et R.332-25-3 du Code de l'urbanisme les sociétés VINCI Immobilier et COFFIM et la Métropole se sont entendues afin de définir les conditions de mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) permettant d'adapter le calendrier et les modalités de financement des travaux d'équipements nécessaires à leur projet. Il permet également d'intégrer les besoins générés par le programme de logements de leur opération pour revoir le dimensionnement des équipements scolaires qui, tels qu'initialement prévus sur le secteur, ne répondaient qu'aux besoins de la ZAC.

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux franges de la ZAC, la Métropole a déterminé un périmètre à l'intérieur duquel les futurs constructeurs seront tenus de conclure une convention de PUP pour contribuer au financement de la part des équipements scolaires qui répondra aux besoins des habitants ou usagers de leurs opérations.

Ce contexte a rendu nécessaire d'adapter le Programme des Equipements Publics de la ZAC afin d'acter :

- une nouvelle répartition de la prise en charge financière des équipements entre, l'Aménageur, la Ville de Marseille et la Métropole, induite par la prise de compétence de la Métropole,
- l'actualisation du chiffrage des équipements en fonction des études de maîtrise d'œuvre et des travaux réalisés,
- les besoins générés par les projets de constructions aux franges de la ZAC.

Le programme des équipements publics modifié a été approuvé au Conseil Municipal du 3 octobre 2016 et au Conseil de la Métropole du 17 octobre 2016.

Le projet urbain partenarial porte sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m<sup>2</sup> dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régnys et plusieurs fonciers de futures opérations situées en franges et bénéficiant des équipements publics à réaliser. Son périmètre est joint en annexe 1. Il a fait l'objet d'une approbation par le Conseil de la Métropole le 17 octobre 2016. Il s'est traduit par la signature d'une première convention entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 relatif à un programme de 23 183 m<sup>2</sup> de planchers répartis selon 21 450 m<sup>2</sup> en logements et 1 733 m<sup>2</sup> en commerces.

Cette convention est devenue caduque le 25 avril 2018 du fait d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès du propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai de 1 an. Cette acquisition ne s'est pas réalisée dans les délais impartis mais reste d'actualité. Il convient donc d'approuver une nouvelle convention et d'y intégrer les modifications apportées par les promoteurs à l'opération immobilière, celles liées aux évolutions récentes du projet urbain et ses abords et également de revoir les échéances du PUP.

De plus il est nécessaire de prendre en compte le fait que l'opération de COFFIM/VINCI se décline à présent en deux opérations représentées par la Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

**Signé le 26 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018**

Le projet développé par la Marseille Sainte Marguerite s'établit sur une assiette foncière de 14 860 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 13 916 m<sup>2</sup> dont 11 913 m<sup>2</sup> affectés à du logement, soit 201 logements et 2003 m<sup>2</sup> affectés à de l'activité.

Le projet développé par la SCCV Marseille U522 s'établit sur une assiette foncière de 9 827.06 m<sup>2</sup>. Il prévoit une surface de plancher de 9 336 m<sup>2</sup> affectée à du logement.

Les équipements publics qui sont nécessaires au développement des opérations situées en limite extérieure de la ZAC sont constitués par :

- le tronçon sud de la voie nouvelle inscrite au PLU dite U 522 ainsi que ses réseaux,
- la voie reliant la U522 au Boulevard Urbain Sud
- le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du carrefour entre le Chemin du Val des bois et le chemin du Vallon de Toulouse en lien avec le développement d'opérations immobilières susceptibles de se développer au Nord de la ZAC.
- une part des équipements scolaires réalisés en 1<sup>er</sup>e tranche soit prévisionnellement six classes maternelles et dix élémentaires.

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

Hormis le prolongement de la rue Richard Mandin et le traitement du Carrefour chemin du val des Bois/Vallon de Toulouse qui seront réalisés par la Métropole, les équipements ci-dessus seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession passée avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics du PUP joint en annexe 3 est estimé à :

17 412 457 euros HT, dont 5 033 502 euros, soit 29%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC, 2 268 620 euros soit 13% par le bilan de la ZAC et 10 110 335 euros, soit 58% par les collectivités.

L'annexe 4 précise le coût de ces équipements, les modalités de partage des coûts entre les collectivités, la ZAC et les autres opérations du PUP.

Les conventions de PUP devant intervenir entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 sont jointes en annexes.

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 Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;

**Signé le 26 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018**

- La délibération du Conseil de la Métropole 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 du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur « Approbation du projet urbain partenarial de Vallon Régny à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement – Approbation de deux conventions avec la Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 – Détermination du périmètre ».

## **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation du projet urbain partenarial de Vallon Régny à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement et l'approbation de deux conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 – Détermination du périmètre ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence 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 l'approbation du projet urbain partenarial de Vallon Régny à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement et l'approbation de deux conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522.

Présents	100
Représentés	35
Voix Pour	120
Voix Contre	0
Abstentions	14
Ne prend pas part au vote	1

#### **Adoptée**

#### **Se sont abstenus :**

René AMODRU - Loïc BARAT - Jacques BESNAÏNOU - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Marcel MAUNIER - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI

#### **Ne prend pas part au vote :**

Dominique TIAN

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 26 Juin 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018

Métropole Aix-Marseille-Provence  
VU 009-230/18/CT

**Signé le 26 Juin 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2018**