

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 18 juin 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 96 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Nouriaty DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric 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 - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Nathalie SUCCAMIELE - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Laure-Agnès CARADEC - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Hélène MARCHETTI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Marie-Louise LOTA représentée par Richard FINDYKIAN - Stéphane MARI représenté par Garo HOVSEPIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick PADOVANI représenté par Catherine PILA - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Maryvonne RIBIERE représentée par Jacques BESNAÏNOU - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Dominique TIAN représenté par Michèle EMERY - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

VU 013-261/19/CT

■ Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Bleu Capelette - 13010 Marseille - Approbation de la convention financière prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire - Approbation d' une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10, la Ville de Marseille et la SOLEAM

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17357/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 Bureau 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 Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit "Bleu Capelette" – 13010 Marseille - Approbation de la convention financière prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10 la Ville de Marseille et la SOLEAM 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.

Un ensemble d'opérations de requalification urbaine autour du projet « Marseille Grand Est » qui s'étend de la ZAC du Rouet jusqu'à la ZAC de Vallon Régny ont été menées à l'Est du centre-ville de Marseille ces dernières années et contribuent à engager le renouvellement urbain d'un secteur anciennement constitué d'activités industrielles.

Ainsi, dans le cadre de la convention de concession d'aménagement de la Capelette confiée à SOLEAM dès 1996, l'opération Cap Est et la réalisation du Palais Omnisports Marseille Grand Est ont permis de créer une mixité des fonctions et de raccrocher ce territoire d'entrée de ville au centre-ville.

Dans cette dynamique, les emprises foncières situées entre le Palais Omnisport Marseille Grand Est et le boulevard Rabatau ont, ces dernières années, fait l'objet d'une intention de projet pour la réalisation d'un centre commercial baptisé « Bleu Capelette » et porté par la SCI Cap Est loisirs. Ce projet n'a pas été mis en œuvre.

En cohérence avec la poursuite du renouvellement urbain de ce territoire, le constructeur s'est rapproché de la collectivité pour substituer à son projet initial la réalisation d'une opération mixte sur ce site. Le nouveau projet développerait sur une emprise de 19 936 m² de foncier un nouveau quartier composé en surface de plancher d'environ 38 000 m² de logements (environ 600 logements et une résidence sénior gérée), environ 10 000 m² de commerces, 23 000 m² affectés à de l'activité (bureaux, hôtel...), pour une surface totale estimée à environ 71 000 m².

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

Au regard de son importance, l'opération nécessite de créer ou adapter différents équipements publics afin de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers.

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, la SCI Marseille Capelette 10 et la Métropole compétente en la matière se sont rapprochées 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 publics nécessaires au projet. En effet, le PUP, convention signée entre un ou plusieurs acteurs privés et une collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme permet de définir les modalités de participations financières des constructeurs à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

Ainsi, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'instituer un périmètre de PUP dénommé « Bleu Capelette », lequel porte sur les parcelles cadastrées n°210855 R0076, 210855 R0081, 210855 R0082 pour une emprise de 19 936m². Ce périmètre figure en annexe 1 de la convention jointe.

La mise en œuvre de cette opération est prévue en plusieurs phases avec différents opérateurs et fera l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. Dès lors, les projets de construction compris dans le périmètre du « PUP Bleu Capelette » donneront lieu à plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial qui seront conclues avec les opérateurs portant un projet dans cette zone.

Conformément aux dispositions de l'article L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de fixer à dix ans la durée pendant laquelle les constructeurs signataires de chaque convention de PUP seront exonérés de de part intercommunale de taxe d'aménagement pour les constructions à établir au sein du périmètre de PUP en cause. Le point de départ de cette durée d'exonération s'entend de la date d'entrée en vigueur de la convention de PUP à laquelle la ou les constructions ou les aménagements en cause se rattachent.

Les équipements publics nécessaires au développement des opérations situées dans le périmètre du PUP sont constitués par :

- la réalisation d'un groupe scolaire dont l'implantation est prévue à proximité dans le périmètre de la ZAC de la Capelette sur les îlots 11 et 12,
- la reprise du projet de voie à l'ouest des parcelles, afin de desservir le nouveau projet urbain au gabarit adapté
- le réaménagement de la voirie au nord (fin de l'axe boulevard Rabatau)
- les connexions piétonnes entre le projet du constructeur et le boulevard Rabatau,

La localisation de ces équipements est jointe en annexes 2 et 2 bis.

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics financé au moyen du PUP qu'il est proposé d'instituer est estimé à : 18 900 000 euros HT, dont 4 780 000 euros, soit 25,3%, seront financés par les participations des constructeurs prévues par les différentes conventions de PUP à conclure dans le périmètre institué selon le détail présenté en annexe 3 4 et 5.

Au titre du présent rapport, il est proposé d'approuver la conclusion d'une première convention PUP avec la SCI Marseille Capelette 10, jointe en annexe 6, portant sur la tranche 1 de l'opération « Bleu Capelette », relative à l'édification de constructions développant 22 000 m² de surface de plancher sur une partie du périmètre de PUP.

Compte tenu du fait que la convention de PUP à conclure avec la SCI Marseille Capelette 10 emporte participation au financement d'un groupe scolaire, équipement de compétence communale, la Ville de Marseille percevra les participations assises sur le coût total de cet équipement. Le montant de cette participation des constructeurs au groupe scolaire est fixé à 15% du coût prévisionnel de réalisation de l'équipement, à ce jour arrêté à 15 800 000 euros HT.

En effet, en application du dernier alinéa de l'article L 332-11-3 du Code de l'urbanisme, la convention de PUP peut prévoir que la contribution financière qu'elle institue est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics auxquels il est contribué.

C'est la raison pour laquelle la Ville de Marseille, bien que non compétente pour la conclusion d'une convention de Projet Urbain Partenarial, est partie à cette convention et est amenée à délibérer sur l'approbation des termes de celle-ci.

En outre, dans la mesure où le groupe scolaire en cause est inscrit au programme des équipements publics de la ZAC de la Capelette, celui-ci sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la SOLEAM, concessionnaire de cette opération d'aménagement.

Dès lors, en application des dispositions de l'article R 311-7 a du Code de l'urbanisme, il convient donc de soumettre concomitamment à l'approbation du Conseil de la Métropole l'approbation d'une convention financière entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence (autorité concédante), la SOLEAM (concessionnaire) et la Ville de Marseille fixant le montant global, incluant la participation des constructeurs issue du PUP, et l'échéancier de versement par la Ville de Marseille des sommes destinées à la prise en charge des coûts de réalisation du groupe scolaire

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 ;
- 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 de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur à Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Bleu Capelette – 13010 Marseille – Approbation de la convention financière prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10, la Ville de Marseille et la SOLEAM.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Bleu Capelette – 13010 Marseille – Approbation de la convention financière prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10, la Ville de Marseille et la SOLEAM.
- 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'institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Bleu Capelette – 13010 Marseille – Approbation de la convention financière prévoyant les modalités de financement du groupe scolaire – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10 la Ville de Marseille de la SOLEAM.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019