

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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

VU 011-671/19/CT

■ CT1 - Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Vallon de Régny à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17917/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 "Vallon de Régny" à Marseille 9^{ème} arrondissement - Approbation de deux conventions avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522 » 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^{ème} arrondissement, le secteur de Vallon Régny 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 Régny 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 :

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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

- 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 m² en logement et 1 733 m² en commerce sur une emprise foncière, appartenant à l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM), située entre le Bd Sainte Marguerite et le Bd Roux au sein du 9^{ème} arrondissement de Marseille, ont communiqué leur projet à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

En effet, leur programme doit être desservi par des équipements publics réalisés dans le cadre de la ZAC de Vallon Régny : la voie U 522 prévue au PLUi ainsi que ses maillages sur le réseau public viaire dont la réalisation sera effectuée par SOLEAM, aménageur de la ZAC.

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 ainsi que 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 pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

Après avoir pris connaissance d'autres opérations de constructions susceptibles de se développer aux limites de la ZAC de Vallon de Regny, la Métropole a défini un périmètre de PUP portant sur l'aménagement d'un secteur de 379 700 m² dont l'emprise foncière englobe la ZAC de Vallon Régny et plusieurs fonciers de futures opérations situées en franges et bénéficiant des équipements publics à réaliser.

Il a fait l'objet d'une approbation par le Conseil de la Métropole le 17 octobre 2016 par délibération n° URB 033-1113/16/CM. Il s'est traduit par la signature d'une première convention de PUP entre COFFIM/VINCI, la Métropole et SOLEAM le 25 avril 2017 relative à un programme de 23 183 m² de planchers répartis selon 21 450 m² en logements et 1 733 m² en commerces.

Par cette même délibération, le Conseil de la Métropole a également approuvé l'adaptation du 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 publics,

- les adaptations aux besoins générés par les projets de constructions localisés aux franges extérieures de la ZAC.

Ce programme des équipements publics modifié avait été préalablement approuvé par le Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 3 octobre 2016.

Cependant par délibération n°URB 044-4202/18/CM du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole a pris en compte le fait que la convention de PUP précitée est devenue caduque le 25 avril 2018 du fait de la non réalisation d'une clause qui prévoyait l'acquisition du foncier auprès de l'APHM, propriétaire du terrain, par les constructeurs dans un délai d'un an. De plus il a été intégré que l'opération de COFFIM/VINCI se décline désormais en deux opérations réalisées par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, chacune faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme distincte.

Ainsi, le projet développé par la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE s'établit sur une assiette foncière de 14 860 m². Il prévoit une surface de plancher de 13 915 m² dont 11 913 m² affectés à du logement, soit 201 logements et 2 002 m² affectés à de l'activité. Il a fait l'objet d'un permis de construire n°13055 1701032 PO délivré le 07 août 2018.

Le projet développé par la SCCV MARSEILLE U522 s'établit sur une assiette foncière de 9 827 m². Il prévoit une surface de plancher de 9 332 m² affectés à du logement, soit 155 logements. Il a fait l'objet d'un permis de construire n°13055 16 01008 PO délivré le 22/03/17 et d'un permis modificatif délivré le 19/07/18.

Par la même délibération, le Conseil de Métropole a approuvé ces évolutions par le biais de l'approbation de deux conventions spécifiques avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522, ces dernières ont été signées le 17 juillet 2018 et notifiées respectivement le 26 septembre et le 6 août 2018.

Or, ces deux conventions sont devenues caduques le 17 juillet 2019, du fait de la non réalisation de l'acquisition du foncier par le promoteur dans le délai imparti par la convention. Cette acquisition s'est toutefois effectuée le 22 juillet 2019.

Au titre du présent rapport, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence :

- d'instituer un périmètre de PUP dénommé «Vallon de Regny » pour une durée de quinze ans. Ce périmètre d'une emprise de 379 700 m² inclus les parcelles situées dans le périmètre de la ZAC Regny ainsi que les parcelles cadastrées n°209853 L0021, 209853 L0015, 209853 L0016, 209853 L0021, 209847 D004, 209847 D0083, 209847 D193, 209847 B218 (partielle) 209847 B219, 210859 D0114, 210 859 D130, 210859 D134, 209847 D0056, 209847 D0231, 209847 D0232. Ce périmètre figure en annexe 1. Il est identique à celui du PUP institué précédemment par délibération URB 033-1113/16/CM du 17/10/16. La mise en œuvre de l'urbanisation se déroulera 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 de Vallon de Regny donneront lieu à plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial qui seront conclues avec les opérateurs portant un projet dans cette zone.
- d'approuver la conclusion de deux nouvelles conventions avec les deux SCCV, jointes en annexe, relatives au permis de construire accordés et détaillés ci-dessus, et d'y intégrer des évolutions liées aux caractéristiques et au coût des équipements publics rendus nécessaires par ces opérations immobilières ainsi que le fait que SOLEAM, aménageur de la ZAC, chargé de réaliser ces équipements percevra directement les participations des promoteurs. Conformément aux dispositions de l'article L332-11-4 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 la part intercommunale de taxe d'aménagement pour les constructions à établir au sein du périmètre 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 qui sont en tout ou partie nécessaires au développement des opérations situées en limite extérieure de la ZAC sont constitués par :

- les aménagements de voirie identifiés dans les deux précédentes conventions approuvées au Conseil de Métropole du 28 juin 2018.

Ont été ajoutés à ces aménagements :

- le traitement du carrefour de la voie U522 avec le Bd de Ste Marguerite ;

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

- le traitement d'une portion du Bd de Ste Marguerite au droit de l'opération de la SCCV Marseille Ste Marguerite ;
- l'élargissement et le réaménagement de l'ancien chemin de Cassis entre la U522 Sud et le Boulevard Urbain Sud en substitution de l'élargissement et du réaménagement de la traverse Regny ;
- un groupe scolaire constitué de six classes maternelles et dix élémentaires.

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

La majorité des équipements visés ci-dessous seront réalisés par la SOLEAM aménageur de la ZAC au titre de la convention de concession passée avec la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le programme des Equipements Publics fera l'objet d'une mise à jour dans ce sens.

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

17 137 956 euros HT, dont 5 027 314 euros, soit 30%, seront financés par les participations des constructeurs hors ZAC.

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.

Compte tenu du coût des équipements publics destinés à satisfaire les besoins des usagers et habitants des constructions envisagées et du ratio de participation, arrêté sur la base du bénéfice respectif de ces équipements pour les usagers et les habitants, le montant de la participation du constructeur est arrêté à 137 euros par m² de surface de plancher.

Au regard de la surface de 13 915 m² de planchers envisagée par la SCCV Marseille Sainte Marguerite, cette dernière accepte de participer financièrement à ces équipements publics par le versement d'une contribution de 1 717 542 euros. De la même façon, au regard de la surface de 9 332 m² de planchers envisagée, la SCCV Marseille U522, accepte le versement d'une contribution de 1 284 669 euros.

Les conventions de PUP devant intervenir entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522 en présence de la Ville de Marseille et de la SOLEAM sont jointes en annexe.

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 ;

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit "Vallon de Régny" à Marseille 9^{ème} arrondissement - Approbation de deux conventions avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit "Vallon de Régny" à Marseille 9^{ème} arrondissement - Approbation de deux conventions avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522.
- 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 Vallon de Régny à Marseille 9^{ème} arrondissement - Approbation de conventions avec la SCCV MARSEILLE SAINTE MARGUERITE et la SCCV MARSEILLE U522.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC