

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 013-673/19/CT

■ CT1 - Approbation de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Saumaty-Séon à Marseille - 16ème arrondissement

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17920/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 relative « Approbation de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Saumaty-Séon à Marseille - 16ème arrondissement » 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 au projet de délibération précité.

La ZAC de Saumaty-Séon a été créée, à l'initiative de la Ville de Marseille, par délibération du Conseil Municipal n° 87/398/UCV du 10 juillet 1987.

Son dossier de réalisation a été approuvé le 11 mars 1988 par délibération du Conseil Municipal n° 88/114/UCV.

La réalisation de l'opération a été concédée à la SOMICA, devenue depuis Marseille Aménagement puis SOLEAM, par délibération du Conseil Municipal n° 88/598/UCV du 08 novembre 1988 approuvant la convention (traité et cahier des cessions) n° 89/017 notifiée le 13 janvier 1989.

L'avenant n°15 à cette convention, notifié le 14 mars 2014, a permis de transférer la concession à la SPL SOLEAM suite à la fusion-absorption de Marseille Aménagement en date du 28 novembre 2013.

Suite à la définition de l'intérêt communautaire par délibérations de la Communauté Urbaine MPM des 26 juin 2006 (FAG 5/519/CC) et 23 octobre 2015 (FTCT008-1420/15/CC), cette opération relevant de la compétence de la Communauté Urbaine lui a été transférée avec d'autres à compter du 31 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

A compter de sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui exerce de plein droit les compétences de la Communauté Urbaine MPM s'est substituée à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite de l'opération.

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

Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement en date du 28 avril 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

La ZAC de Saumaty-Séon, qui s'étend sur 60 hectares dans les quartiers Nord de Marseille (16^{ème} arrdt), avait pour objectif de promouvoir le développement d'activités industrielles, artisanales et tertiaires sur les friches des tuileries de Marseille localisées aux abords des noyaux villageois de St André, St Henri et l'Estaque, tout en permettant une production limitée de logements en frange immédiate de ces noyaux villageois.

La durée initiale de la concession d'aménagement était de 15 années à compter de la date d'approbation du traité de concession, son terme étant fixé au 13 janvier 2004.

EVOLUTIONS :

La convention de concession :

Elle a fait l'objet de plusieurs prorogations de durée principalement justifiées par les délais qui ont été nécessaires pour la commercialisation et la viabilisation des terrains ainsi que la mise en œuvre du programme des équipements publics. La prise en compte des évolutions du contexte économique et urbain du secteur et les ajustements successifs des tracés et des emprises des voies de desserte ont également été des facteurs de retard dans le déroulement de cette opération. Ces prorogations totalisent 17 années et ont ainsi reporté le terme de la concession au 13 janvier 2021. Elles sont intervenues dans le cadre de huit avenants à la convention de concession :

- avenant n°4 approuvé par délibération n°03/1051/TUGE du 15 décembre 2003 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°6 approuvé par délibération n°05/0708/TUGE du 18 juillet 2005 (prorogation de 3 ans),
- avenant n°9 approuvé par délibération n°08/1242/DEVD du 15 décembre 2008 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°10 approuvé par délibération n°09/0983/DEVD du 5 octobre 2009 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°12 approuvée par délibération n°11/0861/DEVD du 17/10/2011 (prorogation de 3 ans),
- avenant n°17 approuvé par délibération n°15/0477/UAGP du 29/06/2015 (prorogation de 2 ans),
- avenant n°19 approuvé par délibération n°URB017-1421/16/CM du 15/12/2016 (prorogation de 1 an),
- et avenant n°20 approuvé par délibération n°URB020-4638/18/CM du 18/10/2018 (prorogation de 2 ans),

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) :

Il a été modifié à 3 reprises par délibérations du Conseil Municipal n°91/519/U du 30 septembre 1991, n°98/272/DUC du 20 juillet 1998 et par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine MPM n° AEC 003-482/11/CC du 08 juillet 2011.

Ces modifications du PAZ ont principalement permis d'adapter ou supprimer des emplacements réservés pour espaces et voiries publics et d'adapter les zonages de plusieurs terrains aux évolutions du projet.

Elles ont également permis de porter de 50 000m² à 60 000m² la surface de plancher autorisée en zonages UC à dominante de Logement et de ramener de 150 000 m² à 140 000m² la surface de plancher autorisée en zonages UE dédié à l'Activité. Cette nouvelle répartition de la surface de plancher autorisée entre les zonages UC et UE est intervenue sans modifier la surface de plancher globale de 200 000m² initialement fixée au programme de construction de la ZAC.

La ZAC de Saumaty-Séon a été intégrée au PLU (Plan local d'Urbanisme) dont la révision a été approuvée par délibération n° AEC 001-377/13/CCV du Conseil de Communauté de Marseille Provence Métropole en date du 28 juin 2013. A cette occasion, les zonages spécifiques de la ZAC ont été remplacés par des zonages de droit commun du PLU les plus similaires.

BILAN SUR LA REALISATION DE LA ZAC :

Maîtrise foncière nécessaire à la ZAC :

Aucune nouvelle acquisition nécessaire à la ZAC n'est envisagée (seule une procédure judiciaire de résolution de la vente à la SCI AWAL du 63-65 rue Condorcet avec retour du bien à l'aménageur, reste en cours).

Les emprises foncières appartenant encore à l'aménageur correspondent principalement :

- aux terrains d'assiette des voies et espaces publics qui ont été aménagés dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC mais n'ont pas encore été rétrocédés à la Métropole. La régularisation foncière de ces emprises sera réalisée par la SOLEAM dans le cadre de la concession d'aménagement qui n'est pas clôturée.

- à 3 400m² de terrains à bâtir répartis sur plusieurs sites et que la SOLEAM n'est pas encore parvenue à commercialiser. Leur constructibilité potentielle est estimée à environ 2 700m² de surface de plancher.

Programme global de constructions :

- Locaux d'activités :

Les objectifs ont été partiellement atteints avec la production d'environ 113 000 m² de surface de plancher de locaux d'Activité (pour un objectif de 140 000 m² actualisé dans le cadre de la dernière modification du PAZ). Ce léger déficit par rapport aux objectifs (-19%) s'explique par une surestimation du potentiel constructible de la ZAC.

- Logement :

Les objectifs ont été atteints avec la production d'environ 60 000 m² de surface de plancher de Logement (pour un objectif de 60 000 m² actualisé dans le cadre de la dernière modification du PAZ).

Soit au global une production d'environ 173 000 m² de surface de plancher (Activité et Logement confondus) représentant plus de 86% de l'objectif de 200 000 m² de la ZAC.

Programme des équipements publics :

- *Les équipements publics en superstructure :*

La plupart des équipements en superstructure ont été réalisés : Maison pour Tous de l'Estaque, extension de l'Alhambra, stade et parc public de Saumaty.

Les classes supplémentaires, potentiellement envisagées pour augmenter les capacités d'accueil des groupes scolaires existants sur le secteur, ne se sont pas avérées nécessaires et n'ont donc pas été réalisées.

Le projet de parc public initialement prévu dans le secteur de Séon, a également été abandonné en raison de son inadéquation au contexte urbain.

Il n'est pas prévu de réaliser de nouveaux équipements de superstructure.

- *Les équipements publics en infrastructure :*

Le programme des équipements de la zone prévoyait principalement l'aménagement des voies et des espaces publics nécessaires à la desserte et au fonctionnement de la ZAC.

La quasi-totalité de ces ouvrages ainsi que des réseaux de viabilisation associés (EU, AEP, EP, Electrique, Télécommunication,...) a été réalisée.

PERSPECTIVES:

Achèvement des commercialisations de terrains à bâtir :

La SOLEAM a pour objectif de commercialiser d'ici janvier 2021 les derniers terrains à bâtir (3 400 m² répartis sur plusieurs sites) dans le cadre de la concession d'aménagement qui est maintenue.

Achèvement des équipements publics :

Il reste à:

- définir et réaliser les travaux de parachèvement de voiries et d'espaces publics déjà aménagés, préalablement à leur remise en gestion à la Métropole

- finaliser les études et lancer les travaux d'aménagement des dernières voies nécessaires à l'amélioration de la trame circulatoire du secteur : parachèvement de la rue de frères Henri et Antoine Maurras et son bouclage avec la contre-allée de l'avenue André Roussin, élargissement du trottoir au niveau du carrefour Rabelais/Pelas au droit du n°1 impasse Guichard.

SUPPRESSION DE LA ZAC :

Les objectifs de la ZAC de Saumaty-Séon ont donc été globalement atteints.

Il n'est plus attendu de participations des constructeurs dans le cadre de l'article L 311- 4 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où les terrains n'ayant pas été cédés par l'aménageur ont tous déjà participé au financement des équipements publics.

Les recettes de commercialisation des terrains encore détenus par l'aménageur seront affectées au bilan de l'opération d'aménagement.

Aussi, sur la base du rapport de présentation joint en annexe, il est proposé à notre assemblée d'approuver la suppression de la ZAC de Saumaty-séon conformément à l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme.

La suppression de la ZAC aura pour conséquence de rétablir le régime fiscal de la Taxe d'Aménagement.

La ZAC est supprimée en tant que procédure d'urbanisme.

L'opération d'aménagement de Saumaty-Séon est quant à elle maintenue pour permettre d'achever le programme initialement fixé avec principalement :

- L'aménagement des derniers équipements publics,
- La commercialisation des derniers terrains à bâtir,
- La démolition de deux constructions (1 impasse Guichard et 63-65 rue Condorcet),

- La poursuite des procédures en contentieux engagées par la SOLEAM (résolution de la vente du 63-65 rue Condorcet à la SCI AWAL et expulsion de l'association « Tapis Vert » occupant sans droit ni titre le n°1 impasse Guichard).

Sa réalisation sera poursuivie par le concessionnaire en ayant recours aux procédures de droit commun prévues par le Code de l'Urbanisme.

Pour ce faire, il sera proposé à notre assemblée d'approuver un avenant à la convention de concession d'aménagement définissant les nouvelles conditions d'intervention de la SOLEAM pour poursuivre la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de Saumaty-Séon après la suppression de la procédure de ZAC.

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.

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération relatif à l'approbation de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Saumaty-Séon à Marseille - 16ème arrondissement.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC