

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX- MARSEILLE-PROVENCE-METROPOLE

Séance du 15 décembre 2016

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 177 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Claude FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Joël MANCEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Roger MEI - Catherine MEMOLI PILA - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - stephane PICHON - Nathalie PIGAMO - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée par Nathalie FEDI - André BERTERO représenté par Patrick APPARICIO - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORÉ - Odile BONTHOUX représentée par Maurice CHAZEAU - Laure-Agnès CARADEC représentée par Yves MORAINÉ - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Jean-David CIOT représenté par Stéphane MARI - Robert DAGORNE représenté par Joël MANCEL - Sophie DEGIOANNI représentée par Pascale MORBELLI - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Jean-Pierre GIORGI représenté par Bernard DESTROST - Eliane ISIDORE représentée par Gaby CHARROUX - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Albert LAPEYRE représenté par Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Pierre MAGGI représenté par Olivier GUIROU - Richard MALLIE représenté par Philippe ARDHUIN - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Serge PEROTTINO représenté par Roland GIBERTI - Roger PIZOT représenté par Olivier FREGEAC - Véronique PRADEL représentée par Eric LE DISSES - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Henri CAMBESSEDES - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michel AZOULAI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-François CORNO.

Signé le 15 Décembre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Philippe DE SAINTDO - Sylvaine DI CARO - Nouria DJAMBAE - Samia GHALI - Philippe GRANGE - Michel ILLAC - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Bernard MARANDAT - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Yves MESNARD - Pierre MINGAUD - Jérôme ORGEAS - Elisabeth PHILIPPE - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Marie-Pierre SICARD-DESUELLE - Maxime TOMMASINI.

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

URB 016-1420/16/CM

■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31 décembre 2016 de la concession de la Zone d'Aménagement Concertée du Garoutier à La Ciotat - Approbation de l'avenant n° 3 à la concession d'aménagement - Approbation de la convention type de participation des constructeurs

MET 16/2116/CM

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

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.

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.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

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 reste de maîtrise privée pour lesquels 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 K€ au lieu de 27 955 K€ en 2014

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

- Des charges foncières en diminution pour 6 308 K€, la Société OGIC faisant alors usage de son droit de retour sur le foncier en partie basse ;
 - Une augmentation des honoraires techniques de 500K€ 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 K€ due à une commercialisation rapide des Macro-Lots ;
 - Une augmentation de 1 123 K€ de la TVA sur marge pour prendre en compte le prix réel du foncier.
- Les recettes pour un montant de 19 892 K€ identique à celles présentées en 2014.

Le résultat du bilan 2015 est de - 2756 K€ au lieu de - 6 766 K€ 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 K€) n'aurait aucun intérêt puisque desservant une zone alors non constructible par hypothèse.

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

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 fournit 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 la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 de l'Urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 prenant acte des transferts des opérations d'aménagements ;
- La délibération du Conseil de Communauté n° FCT 030-1585/05/CC du 21 décembre 2015 concernant le transfert à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des opérations d'aménagement en cours des communes de Marseille et de La Ciotat ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 14 décembre 2016.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC du Garoutier sur la commune de La Ciotat.

Délibère

Signé le 15 Décembre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Janvier 2017

Article 1 :

Est approuvé le compte rendu annuel 2015 à la collectivité ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvé l'avenant n°3 de la concession d'aménagement ci-annexé.

Article 3 :

Le montant des participations des constructeurs au coût des équipements publics de la ZAC est fixé 106,15 € par m² de surface de plancher, hors logements sociaux.

Article 4 :

Est approuvée la convention type ci-annexée conforme à l'art L 311-4 du code de l'urbanisme définissant les modalités et le montant des participations des constructeurs.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer l'avenant n°3 de la concession d'aménagement ainsi que les conventions de participations et toutes pièces y afférentes.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS