

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

Séance du 16 mai 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 165 membres.

### Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Olivier FREGÉAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAU - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - 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 - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

### Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Solange BIAGGI représentée par Gérard CHENOZ - Jean-Louis BONAN représenté par Alain ROUSSET - Odile BONTHOUX représentée par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Jacques BOUDON représenté par Maurice CHAZEAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Michel BOULAN représenté par Hélène LHEN-ROUBAUD - Frédéric BOUSQUET représenté par Michel AZOULAI - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Gaby CHARROUX représenté par Henri CAMBESSEDES - Frédéric COLLART représenté par Didier PARAKIAN - Georges CRISTIANI représenté par Jean-Claude FERAUD - Robert DAGORNE représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Sophie DEGIOANNI représentée par Gaëlle LENFANT - Sylvaine DI CARO représentée par Francis TAULAN - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Dominique FLEURY-VLASTO représentée par Marie-France DROPY-OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Bruno GILLES représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Frédéric GUINIERI représenté par Joël MANCEL - Jean HETSCH représenté par Loïc GACHON - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Bernard JACQUIER représenté par Roland BLUM - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Mireille JOUVE représentée par Guy ALBERT - Nathalie LAINE représentée par Danielle MENET - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Bernard DESTROST - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Laurence LUCCIONI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Rémi MARCENGO représenté par Gérard GAZAY - Florence MASSE représentée par Eugène CASELLI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Christine CAPDEVILLE - Michel MILLÉ représenté par Philippe GRANGE - Richard MIRON représenté par Daniel HERMANN - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Pascale MORBELLI représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Stéphane PAOLI représenté par Alexandre GALLESE - Roger PELLENC représenté par Arnaud MERCIER - Stéphane PICHON représenté par Isabelle SAVON - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Muriel PRISCO représentée par Marie-Arlette CARLOTTI - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Martine RENAUD - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Maxime TOMMASINI représenté par Georges GOMEZ - Yves VIDAL représenté par Olivier GUIROU - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jules SUSINI.

### Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick APPARICIO - Jean-Pierre BAUMANN - André BERTERO - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Samia GHALI - Noro ISSAN-HAMADY - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Stéphane RAVIER - Carine ROGER - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 16 Mai 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

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

#### **URB 003-5993/19/CM**

### **■ Constitution d'une Société Civile de Construction Vente entre la SEM Façonéo et Pitch Promotion pour les lots B1 et B2 de la ZAC des Vigneaux à Cuges-les-Pins**

#### **MET 19/10807/CM**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le projet d'aménagement de la ZAC des Vigneaux est une extension du village de Cuges, localisée en entrée de ville Ouest, qui s'inscrit dans la continuité immédiate du centre village sur une emprise de près de 5 ha avec une programmation mixte en termes d'usages et de fonctions : logements, commerces, services de proximité. L'offre de logements présente une grande diversité : locatif social, accession, résidence services...

Le projet de la ZAC des Vigneaux répond aux principaux objectifs poursuivis par le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et par la Commune de Cuges-les-Pins :

- étendre l'urbanisation en s'inscrivant en continuité urbaine avec le village et promouvoir ainsi une gestion économe de l'espace,
- développer une organisation spatiale qui vise à assurer le lien urbain avec le village,
- proposer un programme global de construction répondant aux besoins de la population,
- offrir une mixité fonctionnelle,
- développer une structure de services destinée en partie aux personnes âgées.

Ce projet urbain répond aux orientations générales de la DTA (décret n°2007-779 du 10 mai 2007) notamment en termes de mise en œuvre d'une politique foncière, de développement d'une politique de l'habitat favorisant un meilleur équilibre social et spatial, et, un objectif de préservation des milieux naturels en évitant le mitage.

Il est en cohérence avec les objectifs de cohésion sociale et territoriale et de renforcement du réseau de villes et villages inscrits dans le projet de territoire du pays d'Aubagne et de l'Etoile et le contrat de territoire.

Ce projet répond par ailleurs aux objectifs du PLH métropolitains et aux objectifs du contrat de mixité sociale signé entre la Ville et l'Etat, la commune de Cuges étant carencée, qui sont de développer une offre répondant aux besoins des ménages en produisant davantage de logements sociaux et en favorisant l'accession à la propriété maîtrisée tout cela dans une dynamique de développement durable assurant qualité, mixité, accessibilité.

La SEM FAÇONÉO est devenue concessionnaire de la ZAC au travers d'une concession d'aménagement signée le 3 Juin 2009. Les études pré-opérationnelles ont permis l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, approuvé par délibération 2015/15 du 2 mars 2015, qui comporte :

- 13 717 m<sup>2</sup> dédiés à du logement (soit environ 180 logements) de SDP dont 40% de logements sociaux,
- une résidence-services de 4 500 m<sup>2</sup> de SDP
- des activités et services en pieds d'immeubles pour une surface de 1 500 m<sup>2</sup>
- 2400m<sup>2</sup> dédiés à un équipement de tourisme.

Dans le cadre de cette opération, le promoteur Pitch a manifesté son intérêt pour le lot B1 de la Zac. La Sem Façonéo étudiait alors la possibilité de réaliser un programme de logements sociaux sur l'ilot voisin B2.

La perspective d'immeubles mitoyens avec des délais de construction décalés conjugués au retard accumulé par l'opération en raison de fouilles archéologiques et des recours exercés par des tiers sur la constitution de la ZAC ont amené les deux sociétés à envisager une co-promotion.

Ainsi les deux ilots seraient jumelés pour assurer une conception cohérente avec un seul architecte.

Le permis de construire obtenu en octobre 2018 est purgé de tous recours.

Le programme est composé de 60 logements, dont 31 en accession et 29 qui feront l'objet d'une vente en bloc à un organisme de logement social.

La partie en accession sera commercialisée au prix de vente moyen de 3 500 € du m<sup>2</sup> de Surface Habitable, et le logement social à 2 255 € du m<sup>2</sup> de Shab (TVA 10%).

Cette co-promotion trouvera sa matérialisation par la création d'une société dédiée à cette opération, une société civile de construction vente (SCCV).

La création d'une SCCV dédiée présente l'avantage de répartir la prise de risque du portage de l'opération entre les différents actionnaires. De plus, elle permet de gérer cette opération d'envergure indépendamment des opérations courantes.

La SEM Façonéo envisage d'y participer à hauteur de 40%, soit une souscription de 40 parts à 10€.

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 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 traité de concession de la ZAC des Vigneaux ;
- les projets de statut et de convention de gestion de ladite Société Civile de Construction Vente ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 14 mai 2019.

##### **Où le rapport ci-dessus,**

##### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

##### **Considérant**

- Que toute prise de participation d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une société commerciale fait préalablement l'objet d'un accord exprès de la ou des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration ;
- L'intérêt de favoriser la réalisation de logements au sein de la ZAC des Vigneaux tout en maîtrisant les risques techniques et financiers.

**Signé le 16 Mai 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019**

**Délibère**

**Article 1 :**

La Société d'Economie Mixte Façonéo est autorisée à créer une Société Civile de Construction Vente dédiée à l'opération de co-promotion des lots B1-B2 de la ZAC des Vigneaux, avec l'opérateur Pitch Promotion.

**Article 2 :**

Est autorisée la prise de participation de la SEM Façonéo à hauteur de 40% du capital dans cette SCCV.

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