

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Christian AMIRATY - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY-VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - 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 - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Véronique PRADEL - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Jean-Louis BONAN représenté par Christian BURLE - Odile BONTHOUX représentée par Jacques BOUDON - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Christine CAPDEVILLE représentée par Georges ROSSO - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Sophie DEGIOANNI représentée par Jacky GERARD - Gilbert FERRARI représenté par Eric CASADO - Olivier FREGEAC représenté par Guy ALBERT - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ - Nathalie LAINE représentée par Danielle MENET - Eric LE DISSÈS représenté par Véronique PRADEL - Rémi MARCENGO représenté par Sylvia BARTHELEMY - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Marc POGGIALE - Marie-Claude MICHEL représentée par Loïc GACHON - Virginie MONNET-CORTI représentée par Michèle EMERY - Serge PEROTTINO représenté par Bernard DESTROST - Claude PICCIRILLO représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Régis MARTIN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Jacques BESNAÏNOU - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Bruno CHAIX - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Claude FILIPPI - Bruno GILLES - Garo HOVSEPIAN - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Eric SCOTTO - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monique CORDIER représentée à 10h07 par Solange BIAGGI - Jean HETSCH représenté à 10h40 par Yves VIDAL - Bernard DESTROST représenté à 11h20 par Roland MOUREN - Roland GIBERTI représenté à 11h20 par Gérard GAZAY - Stéphane PAOLI représenté à 11h47 par Arnaud MERCIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée à 12h16 par Yves MORAINÉ - Michel DARY représenté à 12h20 par Marie-France DROPY-OURET - Maxime TOMMASINI représenté à 12h46 par Anne CLAUDIUS-PETIT - Jean-Pierre BERTRAND représenté à 13h04 par Jean MONTAGNAC.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Roger RUZE à 10h00 - Dany LAMY à 10h30 - Samia GHALI à 10h30 - Chrystiane PAUL à 11h00 - Bernard RAMON à 11h10 - Albert LAPEYRE à 11h15 - Bernard JACQUIER à 11h22 - Didier PARAKIAN à 11h30 - Michel LEGIER à 11h40 - Roger PELLENC à 11h50 - Roger MEI à 11h52 - Hervé FABRE AUBRESPY à 12h00 - Sabine BERNASCONI à 12h11 - Josette FURACE à 12h12 - Irène MALAUZAT à 12h14 - Albert GUIGUI à 12h13 - Sandra DUGUET à 12h20 - Philippe GRANGE à 12h20 - Philippe GINOUX à 12h20 - Yves BEAUVAL à 12h20 - Yves VIDAL à 12h20 - Eliane ISIDORE à 12h24 - Jean ROATTA à 12h25 - Jeanne MARTI à 12h25 - Marie-Louise LOTA à 12h30 - Véronique PRADEL à 12h36 - Patrick VILORIA à 12h36 - Jocelyne TRANI à 12h42 - Philippe DE SAINTDO à 12h55 - Jean-Louis CANAL à 13h00 - Francis TAULAN à 13h00 - Sylvaine DI CARO à 13h00 - Josette VENTRE à 13h02 - Emmanuelle SINOPOLI à 13h07 - Didier ZANINI à 13h15 - Luc TALASSINOS à 13h09 - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Arlette FRUCTUS à 13h16.

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

URB 051-7943/19/CM

**■ Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Vallon de Régny à Marseille 9ème arrondissement - Approbation de deux conventions avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522
MET 19/13260/CM**

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

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 :

- 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.

**Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019**

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 Regny 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,

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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
- 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-dessus 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

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

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 la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 17 décembre 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les opérations susceptibles de se développer aux franges de la ZAC Régný génèrent une adaptation de la capacité des équipements scolaires projetés,
- Qu'une part des équipements de voirie et réseaux divers réalisés dans la ZAC bénéficie directement à certaines de ces opérations.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le périmètre du PUP « Vallon de Regny » institué conformément à l'article L 332-11-3 II du Code de l'Urbanisme tel qu'il figure en annexe 1 pour une durée de quinze ans.

Article 2 :

La durée d'exonération de la part intercommunale de la taxe d'aménagement pour les constructions ou aménagements à édifier au sein du périmètre du PUP « Vallon de Regny » est fixée à 10 ans. Cette durée est à décompter à partir de l'entrée en vigueur de chacune des conventions de PUP conclues dans ce périmètre, pour les constructions ou aménagement sur lesquelles elles portent respectivement.

Article 3 :

Sont approuvés les équipements publics répondant aux besoins des futurs usagers ou habitants des opérations de construction et d'aménagement à mener dans le périmètre du PUP approuvé à l'article 1. Ces équipements sont localisés en annexe 2 et leur coût prévisionnel est joint en annexe 3.

Article 4 :

Est approuvée la répartition des coûts entre les collectivités, la ZAC et les opérations du PUP jointe en annexe 4.

Article 5 :

Sont approuvées les conventions de Projet Urbain Partenarial à conclure avec la SCCV Marseille Sainte Marguerite et la SCCV Marseille U522 jointes en annexes.

Article 6 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer ces conventions et tous les documents y afférents.

Article 7 :

Les conventions de Projet Urbain Partenarial feront l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R332-25-2 du Code de l'Urbanisme.

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