

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 043-7935/19/CM

■ Approbation de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté de Saumaty-Séon à Marseille
MET 19/13266/CM

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

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 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.

Dans ce cadre, un avenant n° 18 à la convention de concession d'aménagement 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 ha 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 :

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

- 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 50 000 m² à 60 000 m² la surface de plancher autorisée en zonages UC à dominante de Logement et de ramener de 150 000 m² à 140 000 m² 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 200 000 m² 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 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 3 400 m² 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 2 700 m² de surface de plancher.

Programme global de constructions :

- Locaux d'activités :

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

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 :

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

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 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 il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

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

Considérant

- Qu'il convient de procéder à la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon en application des dispositions de l'article R 311-12 afin de supprimer toutes les dispositions juridiques particulières à la zone, notamment en matière fiscale, de règle d'urbanisme et de droit foncier, et de rétablir le droit commun.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la suppression de la ZAC de Saumaty-Séon sur la base du rapport de présentation en annexe, les objectifs de cette ZAC étant atteints.

Article 2 :

Le régime des participations des constructeurs aux équipements publics est supprimé et la Taxe d'Aménagement est rétablie.

Article 3 :

Il est approuvé que seule la ZAC est supprimée en tant que procédure d'urbanisme, l'opération d'aménagement persistant dans son existence et dans sa réalisation.

Article 4 :

Conformément aux articles R 311-5 et R 311-12 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité, d'information et d'affichage. Le dossier sera consultable à la DGAUFP de la Ville de Marseille – 40 rue Fauchier 13002 Marseille et au Siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 Boulevard Charles Livon 13007 Marseille.

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