

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 27 février 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 187 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Doudja BOUKRINE - Mireille BALLETTI représentée par Sandrine MAUREL - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Moussa BENKACI représenté par

Francis TAULAN - Julien BERTEI représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Romain BUCHAUT représenté par Olivier FREGEAC - René-Francis CARPENTIER représenté par Vincent GOYET - Emmanuelle CHARAFE représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Jean-Jacques COULOMB représenté par Frédéric GIBELOT - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Vincent KORNPORST représenté par Perrine PRIGENT - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par David GALTIER - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Pauline ROSSELL représentée par Eric SEMERDJIAN - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Louis VINCENT représenté par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Mathilde CHABOCHE - Robert DAGORNE - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Dona RICHARD - Lionel ROYER-PERREAUT - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Fabrice POUSSARDIN représenté à 14h15 par Richard MALLIE - François BERNARDINI représenté à 14h54 par Eric CASADO - Patrick PAPPALARDO représenté à 15h00 par Guy TEISSIER - Françoise TERME représentée à 15h40 par Nicolas ISNARD - Jean-Pierre SERRUS représentée à 15h43 par Amapola VENTRON.

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

Nassera BENMARNIA à 15h11 - Sophie GUERARD à 15h12 - Henri PONS à 15h30 - Sabine BERNASCONI à 15h30 - Ulrike WIRMINGHAUS à 15h30 - Magali GIOVANNANGELI à 15h30 - Jessie LINTON à 15h42 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h45.

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

URBA-015-17521/25/CM

■ Approbation d'un traité de concession d'aménagement avec la SOLEAM relatif au traitement de la copropriété "La Lune" et au recyclage foncier d'un îlot dégradé sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles 114186

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

Située le long de la RD 9 et de l'Autoroute A7 au Sud de la commune de Vitrolles, la zone d'activités de l'Anjoly a été créée en 1984 et regroupe sur 95 hectares environ 2 300 emplois répartis sur un ensemble 290 entreprises, avec des activités dominantes en matière de services d'activités support, de transport/logistique et services tertiaire supérieur.

A l'entrée de cette zone, depuis la sortie de la RD 113, il a été identifié un ensemble de terrains disparates constitués sous forme d'un îlot d'une superficie de 2 hectares, délimité par la Voie d'Espagne, la voie du Portugal et l'avenue de l'Europe. Ce tènement foncier comporte un front bâti qui accueille diverses activités commerciales, un centre d'affaires, une chambre funéraire, ainsi que les locaux de l'association des entreprises du Pôle d'Activités « Vitropole ». Au Sud, se trouve également un parking poids-lourds d'une capacité d'environ 90 places appartenant à la Métropole, limitrophe du nouveau dépôt de bus pour le réseau des « Bus de l'Étang ».

A l'Ouest de cet îlot, se trouve la résidence « Lune ». Cette copropriété isolée au milieu de la Z.I. de l'Anjoly est constituée de 3 bâtiments, avec 27 logements issus de la transformation et de la vente à la découpe de la résidence hôtelière. De part cette spécificité et la présence de propriétaire indécents, l'état de la copropriété s'est progressivement dégradé au fil des années. Face aux nombreux points d'insécurité et d'indécence dans les logements, et la situation financière compromise, le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a déclaré en Novembre 2023 l'état de carence de cette résidence. Dès lors, la maîtrise foncière totale de l'immeuble par la puissance publique par voie d'expropriation semble être la seule solution permettant la réalisation de travaux et la reconfiguration de l'immeuble pour un usage conforme aux réglementations applicables sur la zone.

Cette copropriété est bordée par un ensemble de terrains nus, d'une superficie d'environ 10 000 m², appartenant à la Ville de Vitrolles qui occupent la partie centrale. Libres de tous usage, ces terrains sont une réelle opportunité pour permettre la requalification globale du site et lui redonner sa pleine vocation économique. De même, un vaste parking dédié aux poids-lourds dont le devenir questionne la Métropole au regard de son état de vétusté et ses usages.

Cet ensemble comprenant la résidence « Lune », les terrains communaux attenants et le parking PL constitue donc un espace en cours de déqualification, qu'il est aujourd'hui nécessaire de réintégrer dans une nouvelle dynamique urbaine au sein de la zone d'activités.

La Métropole et la commune de Vitrolles souhaite donc engager les actions nécessaires pour remédier à l'usage dysfonctionnel de ce secteur de l'Anjoly, afin de :

- Engager la libération et la démolition d'un îlot d'habitat dégradé.
- Réintégrer cet îlot dans une nouvelle dynamique urbaine, en intégrant les terrains attenants, à travers un nouveau schéma d'aménagement d'ensemble.
- Redonner sa pleine vocation économique au site, et définir de nouveaux espaces à bâtir pour des activités productives et/ou de services.
- Valoriser l'image du lieu et recréer une porte d'entrée sur la zone d'activités, tout en participant à la désimperméabilisation des sols et la résorption des îlots de chaleur urbaine.

Aussi, une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre à tous ces objectifs. Elle permettra à la fois d'engager les travaux d'espaces publics et les démarches visant à restructurer et développer les lots devant accueillir les futures entreprises.

En accord de la Ville de Vitrolles, il est proposé de confier la réalisation de cette opération à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine (SOLEAM) dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement. La passation de ce contrat est réalisée sans mise en concurrence, conformément aux dispositions de l'article L.2511-2 du Code de la Commande Publique et de l'article L.300-5-2 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre de la concession d'aménagement couvre une superficie d'environ 38 000 m² sur la commune de Vitrolles, qui s'inscrit entre la voie d'Espagne à l'Ouest, le boulevard de l'Europe Nord, la voie d'Italie à l'Est et la voie du Portugal au Sud.

A ce titre, la SOLEAM aura en charge de réaliser et de mener à bien le réaménagement de ce secteur de l'Anjoly à Vitrolles, et plus particulièrement :

- La mise en œuvre de la procédure d'expropriation de la résidence Lune consécutive au constat de carence de la copropriété, avec l'accompagnement social et le relogement des occupants.
- Le recyclage des immeubles et des emprises foncières en friche, et la mise en œuvre des travaux de démolition.
- La reconfiguration et la réduction du parking poids-lourds existant.
- L'ensemble des études opérationnelles (techniques, urbanistiques et environnementales) et de maîtrise d'œuvre nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.
- La réalisation des travaux et équipements concourant à la requalification des espaces publics.
- La commercialisation des différents lots, en procédant notamment à la consultation d'opérateurs, en créant une nouvelle offre immobilière à vocation économique pour les entreprises.

La concession d'aménagement est d'une durée de 6 ans.

Le bilan prévisionnel de la concession, tel qu'annexé au contrat de concession, est estimé à 6 955 000 € HT en dépenses. Les recettes prévisionnelles de l'opération seront pour partie assurées par la cession des lots estimée à 1 555 000 € HT. Une subvention de l'Etat au titre du « Fonds Vert » abondera notamment l'opération à hauteur de 1 325 000 €. La participation totale du concédant à l'équilibre de l'opération est de 3 239 000 € HT. Elle sera versée suivant un échéancier prévisionnel précisé dans le contrat.

Le contrat de concession ci-annexé fixe les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité. A ce titre, deux organes de pilotage seront institués afin de permettre l'examen et le suivi de l'opération d'aménagement, le Comité Technique et le Comité de Pilotage, qui de par leur composition incarneront le contrôle structurel de la collectivité sur le suivi de l'opération engagée.

Dans le cadre des articles L.213-3 et R.213-1 2 à R.213-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence délègue au concessionnaire le droit de préemption urbain à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la concession en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées.

Le contrat de concession pourra être modifié par voie d'avenant pour tenir compte des évolutions qui seraient apportées à l'opération d'aménagement.

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 et notamment les articles L.213-3, L.300-1 et L300-4, L.300-5 et suivants ;
- 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 délibération n° CHL-004-16302/24/BM du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant le projet simplifié d'acquisition publique de la Résidence "La Lune" à Vitrolles et demandant la déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation suite à l'ordonnance de déclaration de carence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La nécessité de lancer une opération d'aménagement spécifique sur ce secteur de la zone d'activités de l'Anjoly afin de traiter la copropriété dégradée, requalifier le site et proposer une nouvelle offre foncière pour répondre aux besoins des entreprises ;
- Qu'une concession d'aménagement constitue l'outil le plus approprié pour répondre aux objectifs de l'opération ;
- Le contrat de concession d'aménagement, ci-annexé, qui a pour objet de fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Métropole.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le contrat de concession d'aménagement avec la SOLEAM, ci-annexé, portant sur le traitement de la copropriété « La Lune », le recyclage foncier d'un îlot dégradé et son aménagement sur la zone d'activités de l'Anjoly à Vitrolles.

Article 2 :

Est approuvée la participation financière de la Métropole pour un montant total de 3 239 000 euros hors taxes.

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2025, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération n°240131100D « Vitrolles – La Lune - Anjoly », chapitre 204, nature 204182, Fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAO ».

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer le contrat de concession et tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT