

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13 décembre 2023

à 18h, à l'Espace Saint Exupéry

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le 22/12/2023

ID : 013-211300546-20231222-23121323-DE



Date de convocation : 7 décembre 2023

Président de séance : M. Eric LE DISSÈS, Maire

Secrétaire de séance : Mme Amandine PRUVOST

Délibération publiée le :

Enregistrée en Sous-Préfecture le :

Accusé de réception en Sous-Préfecture n°

Le quorum étant atteint :

Conseillers en exercice : 39

Présents : 28 Représentés : 9 Absents : 2

Résultat du vote, au scrutin ordinaire,

après débats contradictoires :

Suffrages exprimés : 36

Votes pour : 32

Votes contre : 4

Mme Iovera, M. Aleo,

M. Irles, M. Martinez

Abstention : 0

Non participations : 1

M. Panagoudis

Présents : LE DISSÈS Eric, COLIN Patricia, TERRIER Gérard, ARGENTI Céline, BIOLLEY Claude, TARDY Véronique, VILORIA Patrick, BRIÈRE Isabelle, BLOCQUEL Jean-Marc, ABADIE Dominique, ROS Marie-Rose, CANTO Bernard, GRASSINI Joseph, AUFFRET Yves, PENELET Sylvia, VINCENTELLI Michel, POMMIER Jocelyne, BELLON Patricia, VANDEVOORDE Claudette, CHARVOT-ISNARD Jeanine, FODERA Bina, MICOTTI Sophie, PRUVOST Amandine, CATONI Monique, ALEO Adrien, GARGANI Marie Claude, MARTINEZ Jean

Pouvoirs : LO IACONO Michel à ARGENTI Céline, CAMISULI Antoine à TERRIER Gérard, PRADEL Véronique à BRIÈRE Isabelle, SANCHEZ Anthony à TARDY Véronique, ARAKÉLIAN Rémy à ABADIE Dominique, ESCOLLE Laurent à VILORIA Patrick, IRLES André à ALEO Adrien, LOVERA Magali à MARTINEZ Jean, FLORENTINO Manuel à BIOLLEY Claude

Absents : PENNICA Christelle, MIGLIORE Eric

Ne participe pas au vote : PANAGOUDIS Grégory

N°23121323

Concession d'aménagement Place de l'Olivier et Secteur des Bruyères à Marignane – Avenant n°4 – périmètre PNRQAD

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-5 ;

Vu le traité de Concession d'Aménagement Place de l'Olivier et secteur des Bruyères signé avec la SPL AREA REGION SUD le 3 septembre 2018 et ses avenants n°1 et n°2 et n°3 en date du 31 août 2020 et du 27 avril 2021 ;

Vu le protocole d'accord tripartite signé le 24 février 2023 définissant les conditions du transfert de la Concession d'aménagement à la SPL SOLEAM ;

Vu la convention du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Marignane, approuvée par délibération N° 154 du 22 juin 2011 et signée le 17 février 2012 et ses avenants ;

Vu la délibération n°23101331 du 13 octobre 2023 approuvant l'avenant 3 de la convention du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Marignane ;

Vu l'avis de la commission Grands Projets, Travaux, Environnement développement durable - PNRQAD, rendu le 20 novembre 2023.

Considérant l'engagement de la Commune dans le programme de requalification des quartiers anciens de Marignane dont le périmètre inclus l'opération d'aménagement Place de l'Olivier et Secteur des Bruyères ;

Considérant la nécessité d'actualiser l'évolution de ce programme dans le cadre de la concession d'aménagement liant la Commune à la Société Publique Locale SOLEAM ;

Par délibération n° 18061919 en date du 19 juin 2018, la commune a concédé à la SPL AREA la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur les sites de la « Place de l'Olivier » et le secteur des Bruyères.

Cette concession, signée et notifiée le 3 septembre 2018 pour une durée de 7 ans, s'inscrit dans le cadre du Programme de requalification du centre ancien (PNRQAD). Parallèlement, la Commune s'est engagée à l'égard de l'association Foncière Logement dans le cadre d'un programme d'investissement massif, objet d'un protocole foncier signé le 22 janvier 2020.

L'opération d'aménagement « multi-sites » inscrit deux périmètres respectivement 3 150 m² pour la Place de l'Olivier et 11 300 m² pour le Secteur des Bruyères

Place de l'Olivier

L'opération « Place de l'Olivier » est une opération pivot du PNRQAD de Marignane. Son objectif principal est de donner un signe fort, à la population et aux investisseurs, sur la rénovation d'une partie importante du centre ancien, traduisant une ambition affirmée de renouveau, tout en préservant le cadre patrimonial du centre ancien.

Cette requalification, accompagnée par l'installation d'un équipement public majeur, l'École des Arts, permettra aux habitants de Marignane de réinvestir le centre ancien. L'École des Arts a vocation à faire vivre la Place de l'Olivier, qui sera en très grande partie piétonne. Il s'agit également de sécuriser les investisseurs - déjà présents dans le centre ancien ou potentiels - dans leur engagement vers l'acquisition et la réhabilitation des bâtiments du centre ancien.

Les logements seront principalement destinés à accueillir les salariés du tissu économique environnant. Les logements libres seront privilégiés lorsque cela est possible ; quelques logements seront par ailleurs destinés à du locatif social dans le secteur Centre Ancien Place de l'Olivier.

Les rez-de-chaussée assureront une animation de la place en accueillant des commerces ou services.

Secteur des Bruyères

Le secteur des Bruyères est un site porteur en termes d'enjeu de rénovation urbaine. La libération des espaces accueillant les bâtiments publics désaffectés permettait des potentialités de reconstruction et de densification sur l'îlot 1 en bonne intelligence avec le tissu pavillonnaire mitoyen et la proximité du centre historique et d'assurer un stationnement privatif suffisant pour les futurs habitants

Les abords du terrain de boules seront requalifiés afin d'améliorer la transition avec le centre ancien et fera l'objet de la réalisation de nouveaux éléments de superstructures. Concernant le logement, l'accueil des salariés du bassin économique reste là aussi un objectif essentiel.

Le secteur des Bruyères, attractif et plus facilement commercialisable, permet d'améliorer l'équilibre financier de la concession.

Un avenant n°1 au traité de concession a été signé le 31 août 2020, portant inscription des missions concédées pour la tenue des engagements pris par la commune avec l'association Foncière Logement dans le cadre d'un protocole foncier signé le 22 janvier 2020 et actant le choix du lauréat et du projet de construction de l'école des arts sur l'îlot i1. L'avenant N°1 n'a pas eu d'incidence sur l'équilibre du bilan de l'opération.

Des précisions sur le périmètre de la concession, les modalités opérationnelles et calendaires ainsi que l'ajustement des conditions financières ont été apportées par avenant n°2 signé par l'AREA et la Ville de Marignane le 31 Avril 2021 .

Un avenant n°3 a été approuvé par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2022 et notifié le 26 octobre 2022 par la Ville de Marignane à l'AREA afin d'ajuster la programmation en supprimant 2.703 m² de superficie commercialisable sur l'îlot 2 secteur des bruyères et en inscrivant la requalification des espaces publics du boulodrome dans l'opération d'aménagement et de préciser les modalités calendaires et financières du projet.

Selon le protocole d'accord en date du 24 février 2023 la concession a été transférée au profit de la SPL SOLEAM, laquelle est subrogée dans l'ensemble des droits et obligations de l'aménageur.

A ce stade l'opération d'aménagement permettra la réalisation du programme prévisionnel de constructions/réhabilitations et d'équipements publics comprenant :

- La construction d'un bâtiment de 812 m² de surface utile sur l'îlot i1 de la place de l'Olivier en vue d'accueillir une partie des activités de la future École des Arts
- La réalisation de 590 m² de commerces et activités tertiaires sur la Place de l'Olivier ;
- La réhabilitation-reconstruction de 27 logements autour de la Place de l'Olivier ;
- La construction de 43 logements sur l'îlot 1 du secteur bruyères
- La requalification des réseaux et de la rue des Bruyères en voirie apaisée et la réfection du parking bruyères

- L'aménagement de la liaison urbaine entre le parking b
centre ancien et la reconstruction de nouveaux locaux pour le boulo
Audy

Le présent avenant a pour objet d'adapter le périmètre de la concession afin de réaliser les travaux de réfection et d'élargissement du trottoir rue Dassault et d'ajuster les modalités opérationnelles, calendaires et financières nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le bilan financier prévisionnel ainsi actualisé porte le montant global des dépenses prévisionnelles hors taxes pour la durée de la concession à : 9.982.973 €.

Le montant hors taxes des participations publiques, autorité concédante et partenaires publics, représente 9.194.053 €. Les modalités de cette participation sont les suivantes :

- Participation de l'autorité Concédante
 - Apport par l'autorité concédante des terrains dont il est propriétaire : terrains communaux dans les périmètres de la Concession
 - Participation en numéraire de la commune : 6.647.037 € HT dont :
 - Participation aux équipements et infrastructures publics destinés à être intégrés dans le patrimoine de la Collectivité : 5.512.050 € HT soit 6.614.460 € TTC
 - Participation d'équilibre à l'opération d'aménagement Secteur des Bruyères : 1.134.987 € HT soit 1.361.984,00 € TTC
- Subventions des Partenaires Publics :
 - Subvention ANRU Ecole des Arts (ilot i1) : 613 453 € HT ;
 - Subvention ANRU ilots dégradés : 673 281 € HT ;
 - Subvention Département Ecole des Arts (politique de la ville) : 296 747 € HT ;
 - Participation Métropole voiries et réseaux Bruyères : 900 000 € HT sous réserve de signature d'une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage réglant les modalités de financement entre SOLEAM et la Métropole Aix Marseille Provence et la Ville de Marignane.
 - Subvention du Fond National pour l'Archéologie Préventive : 63.535 € HT.

Ceci exposé et conformément aux dispositions de l'article 26 du Traité de concession, il est nécessaire de faire évoluer certaines dispositions du Traité de concession par avenant n°4, sans toutefois remettre en cause ses caractéristiques essentielles.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **d'approuver** l'avenant n°4 à la concession d'aménagement Place de l'Olivier et Secteur des Bruyères à Marignane
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer et à mettre en œuvre cet avenant.

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**Le secrétaire de séance,
Amandine PRUVOST**



**Le Maire,
Eric LE DISSÈS**



Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Marseille, par courrier ou par saisine dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception en sous-préfecture.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023

Reçu en préfecture le 28/12/2023

Publié le 22/12/2023



ID : 013-211300546-20231222-23121323-DE