

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 28 juin 2010

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 125 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - Christian AMIRATY - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Olivier BLANC - Roland BLUM - Patrick BORE - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - René CANEZI - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Nicole DESMATS - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gérard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Guy PONTOUS - Tahar RAHMANI - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Karim ZERIBI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Sylvie ANDRIEUX représentée par Benoît PAYAN - Jean-luc BENNAHMIAIS représenté par Christophe MADROLLE - Alexandre BIZAILLON représenté par Christophe LOPEZ - Jean-Louis BONAN représenté par Jean-Marc BENZI - Sylvia BONIFAY représentée par Pascal GILLET - Miloud BOUALEM représenté par André VARESE - Vincent BURRONI représenté par Christian AMIRATY - Xavier CACHARD représenté par Albert LAPEYRE - Marie-Thérèse CARDONA représentée par Jean-Paul MARIA-FABRI - Jean-François DENIS représenté par Guy PONTOUS - Eric DI MECO représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Eric DIARD représenté par Robert HABRANT - Jean-Pierre FOUQUET représenté par Olivier AGULLO - Martine GOELZER représentée par Laurent LAVIE - Albert GUIGUI représenté par Sabine BERNASCONI - Michel ILLAC représenté par Frédéric OUNANIAN - Mourad KAHOUl représenté par Gérard SBAGIA - Michel LO IACONO représenté par Patricia COLIN - Antoine LORENZI représenté par Marie-Thérèse MINASSIAN - Myriam MALLIA représentée par Michelle GUEYDAN - Bernard MOREL représenté par Francis ALLOUCH - Jean-Louis MOULINS représenté par Tahar RAHMANI - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Marie-Madeleine PANCHETTI représentée par Jacqueline DURANDO - Marc POGGIALE représenté par Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Roland POVINELLI représenté par Vincent COULOMB - Jean-Pierre REPIQUET représenté par Lucien MERLENGHI - Antoine ROUZAUD représenté par Pierre SEMERIVA - Maxime TOMMASINI représenté par Gilles PAGLIUCA - Martine VASSAL représentée par Jérôme ORGEAS - Jocelyn ZEITOUN représenté par René MALLEVILLE.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

AEC 017-2183/10/CC

**■ Approbation d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble à vocation mixte-
Saint- Loup à Marseille (10ème arrondissement)**

DUFHSU 10/4727/CC

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement et d'aménagement de l'espace communautaire, Marseille Provence Métropole détermine les secteurs d'aménagement et doit prendre en considération les programmes d'Aménagement d'Ensemble(art L.5215-20 du CGCT).

Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) est un outil financier permettant aux collectivités territoriales de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du programme.

Par délibération du 16 juillet 2007, la Ville de Marseille a demandé à la Communauté urbaine d'engager une procédure de PAE sur le secteur de Saint Loup dans le cadre de la re dynamisation de la Vallée de l'Huveaune.

Aussi, en limite des quartiers de Pont de Vivaux et Saint Loup dans le 10^{ème} arrondissement des terrains voués jusqu'alors à de l'activité économique et industrielle ont été identifiés comme présentant un potentiel en terme de développement économique et d'habitat.

Situés à proximité immédiate des noyaux villageois de Pont de Vivaux ,de Saint Loup et du Centre Commercial, ce secteur bénéficie d'un accès immédiat à l'A54 et prochainement à la L2 Est et au boulevard urbain Sud.

En outre ils sont bordés au nord par l'Huveaune, au Sud par le boulevard Pont de Vivaux, à l'Est par le boulevard Florian et à l'Ouest par l'impasse des Frênes.

Ainsi, afin d'accompagner le renouvellement urbain de ce secteur, la Communauté urbaine, par délibération du 23 décembre 2009 s'est engagé dans l'élaboration d'un P.A.E. sur le secteur concerné en vue de permettre la réalisation d'un aménagement à vocation mixte : commerces, bureaux, logements et équipement publics.

Par ailleurs, les règles nécessaires à la mise en œuvre du P.A.E. Saint-Loup ont été intégrées au PLU de Marseille.

Conformément aux dispositions du Code Général du Code des collectivités territoriales, il appartient à la Communauté urbaine d'approuver ce Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Ce secteur peut accepter, aux vues des règles applicables au PLU et des études pré-opérationnelles du P.A.E. menées par la Ville de Marseille, la réalisation d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de 132 845 m² , déduction faites des emprises nécessaires aux équipements publics.

Cet aménagement d'ensemble permettra la réalisation de 102 240 m² de SHON à vocation d'habitat ainsi que 30 605 m² SHON à vocation d'activités (commerces, bureaux services).

Afin de permettre l'accueil de la population nouvelle générée par l'opération des ouvrages devront être réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné.

Le programme des équipements publics à réaliser dans ce secteur sera le suivant :

- A. La réalisation des ouvrages de voirie y compris l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune pour un montant total de 10 357 223,2 euros H.T ;
Au regard des besoins générés par l'opération tels qu'issus des études pré-opérationnelles il apparaît que les constructeurs participeront à hauteur de 85,5 % du montant total de ces ouvrages. Ainsi, la participation due par les constructeurs au titre du P.A.E pour ces ouvrages sera de 8 857 223,2 euros H.T soit 66.673 euros/m² S.H.O.N.
- B. La réalisation du réseau d'eau usée pour un montant total de 233 334,29 euros H.T soit 1,756 euros/m² S.H.O.N, soit 100% à la charge des constructeurs.
- C. La réalisation du réseau d'eau potable pour un montant total de 443 908,10 euros H.T soit 3,341 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- D. La réalisation du réseau d'eau pluviale pour un montant total de 2 481 083,67 euros H.T soit 18,676 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- E. La réalisation des travaux de raccordement électrique, télécommunication et gaz pour un montant total de 1 746 534,03 euros H.T soit 13,147 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- F. La réalisation des travaux de raccordement éclairage public pour un montant total de 578 636,6 euros H.T soit 4,356 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- G. La réalisation des espaces verts et y compris le mobilier urbain et le réseau d'arrosage pour un montant total de 866 059,29 euros H.T soit 6,519 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- H. La réalisation d'un crèche pour un montant total de 1 500 000 euros H.T dont 40% mis à la charge des constructeurs représentant ainsi, un montant de 600 000 euros H.T du coût total de l'équipement soit 4,516 euros/m² S.H.O.N.
- I. La réalisation d'une maison de quartier pour un montant total de 600 000 euros H.T, pour laquelle au regard des besoins générés par l'opération les constructeurs participeront à hauteur de 25% soit pour un montant de 150 000 euros H.T soit 1,129 euros/m² S.H.O.N.
- J. L'acquisition du Foncier d'Assiette pour la réalisation des équipements publics pour un montant total de 1 181 450 euros H.T soit 8, 893 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.

Le coût total du P.A.E s'élève à 19 988 229,20 euros H.T.

Compte tenu des besoins générés par l'opération, les constructeurs financeront 85,7% du coût total des équipements publics soit 17 138 229,20 euros H.T.

Cependant le programme des équipements publics à réaliser notamment en matière de voirie prévu dans le cadre de ce Programme d'Aménagement d'Ensemble est indispensable mais pas forcément suffisant.

En effet, compte tenu des nombreuses opérations d'aménagement initiées dans le secteur Est du territoire marseillais, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole a décidé d'engager une étude préalable liée aux déplacements afin de proposer à terme un schéma global de circulation.

Le résultat de cette étude pourrait amener une modification du contenu, voire du périmètre du présent Programme d'Aménagement d'Ensemble.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération du Conseil Municipal de la Ville de Marseille en date du 16 juillet 2007 demandant à la Communauté urbaine d'instituer un P.A.E. sur le secteur Saint-Loup ;
- La délibération du Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole en date du 23 décembre 2009 prenant en considération la demande de la Ville de Marseille d'instituer un programme d'aménagement d'ensemble sur le secteur de Saint Loup ;
- L'avis de France Domaine ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'aménagement du secteur Saint Loup à Marseille 10^{ème} arrondissement permettra la réalisation d'opération d'ensemble à vocation mixte : commerces, bureaux, logements et équipements publics.
- Qu'il convient d'engager un Programme d'aménagement d'Ensemble, outil financier permettant de mettre à la charge des constructeurs les équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs usagers ou habitants des constructions à édifier dans le secteur concerné.

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvé le périmètre de Programme d'Aménagement d'Ensemble du secteur Saint Loup à Marseille dans le 10^{ème} arrondissement et délimité sur le plan joint en annexe.

Article 2 :

Est approuvé le programme des équipements publics du PAE Saint Loup défini ci-avant, d'un coût total prévisionnel de 19 988 229,20 euros HT.

Article 3 :

Est approuvé le montant total des participations des constructeurs à 85,7 % du coût total des équipement publics prévus au titre du PAE soit 17 138 229,20 euros H.T, pour une constructibilité de 132 845 m² S.H.O.N soit une participation moyenne de 129 euros/m² de S.H.O.N

Cette participation se décompose comme suit :

- A. La réalisation des ouvrages de voirie y compris l'ouvrage de franchissement de l'Huveaune pour un montant de 8 857 223,2 euros H.T représentant 85,5% du montant total de ces ouvrages à la charge des constructeurs soit 66, 673 euros/ m² S.H.O.N.
- B. La réalisation du réseau d'eau usée pour un montant total de 233 334,29 euros H.T soit 1,756 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- C. La réalisation du réseau d'eau potable pour un montant total de 443 908,10 euros H.T soit 3,341 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- D. La réalisation du réseau d'eau pluviale pour un montant total de 2 481 083,67 euros H.T soit 18,676 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- E. La réalisation des travaux de raccordement électrique, télécommunication et gaz pour un montant total de 1 746 534,03 euros H.T soit 13,147 euros /m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- F. La réalisation des travaux de raccordement éclairage public pour un montant total de 578 636,6 euros H.T soit 4,356 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- G. La réalisation des espaces verts y compris le mobilier urbain et le réseau d'arrosage pour un montant total de 866 059,29 euros H.T soit 6,519 euros /m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.
- H. La réalisation d'un crèche pour un montant total de 600 000 euros H.T représentant 40% de son coût total, et mis à la charge des constructeurs, soit 4,516euros/m² S.H.O.N.
- I. La réalisation d'une maison de quartier pour un montant de 150 000 euros H.T représentant 25% du montant total de l'équipement et mis à la charge des constructeurs, soit 1,129 euros m² S.H.O.N.
- J. L'acquisition du Foncier d'Assiette pour la réalisation des équipements publics pour un montant total de 1 181 450 euros H.T soit 8,893 euros/m² S.H.O.N soit 100% à la charge des constructeurs.

La valeur vénale des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des ouvrages sus-mentionnés est établie à 1 181 450 euros H.T d'après l'expertise de France Domaine.

Ces valeurs de base seront réévaluées sur la base des indice BT01 connus à la date de délivrance des autorisations de construire.

Les constructeurs pourront s'acquitter de leur participation sous forme monétaire ou sous forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains.

Article 4 :

Les participations dues au titre du P.A.E seront modulées comme suit :

- 150 euros/m² S.H.O.N pour les activités de commerces, bureaux et services
- 122,725 euros/m² S.H.O.N pour les logements

Article 5 :

Le programme d'aménagement d'Ensemble sera réputé achevé au plus tard dans un délai de 10 ans à compter du démarrage effectif des travaux relatifs à la première autorisation de construire délivrée dans le périmètre du PAE.

Article 6 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ou son représentant est autorisé à signer toutes conventions qui s'avèreraient nécessaires pour l'exécution du P.A.E.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué à
L'Aménagement de l'espace communautaire

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire

Patrick MAGRO

Claude VALLETTE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI