

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 24 septembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 93 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Julien RAVIER - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORE - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Bernard MARTY - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Christophe DE PIETRO représenté par Roland MOUREN - Marie-France DROPY OURET représentée par Michel AZOULAI - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Marie-Louise LOTA - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Marie-Madeleine GEIER-GHIO représentée par Gérard CHENOZ - Vincent GOMEZ représenté par Gérard POLIZZI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Garo HOVSEPIAN représenté par Stéphane MARI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Louisa HAMMOUCHE - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Martine RENAUD - Virginie MONNET-CORTI représentée par Isabelle SAVON - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Solange BIAGGI - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Martine GOELZER - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Mireille BENEDETTI - Roland BLUM - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriati DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSÈS - Gisèle LELOUIS - Antoine MAGGIO - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUECCI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Lionel ROYER-PERREAUT - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 24 Septembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

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

VU 030-439/19/CT

■ CT1 - Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit Gaston Berger à Marseille 10ème arrondissement - Approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCCV Marseille Gaston Berger

Avis du Conseil de Territoire

VU 030-24/09/19 CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Bureau de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « Gaston Berger » à Marseille 10^{ème} arrondissement – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCCV Marseille Gaston Berger » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

L'hôpital privé « Résidence du Parc » est situé rue Gaston Berger, dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille, entre le boulevard Paul Claudel au Sud et le boulevard Romain Rolland au Nord.

Cet établissement de santé qui se développe sur une emprise foncière de 28 700 m² envisage de transférer d'ici fin 2020 la totalité de ses activités sur d'autres sites du secteur Sud de la Commune.

Dans ce contexte, la SCCV Marseille Gaston Berger s'est récemment portée acquéreur de ce patrimoine en vue d'y réaliser une opération mixte de 28 600 m² de surface de plancher comprenant :

- 26 800 m² de logements, soit environ 400 logements,
- 1 300 m² d'activité de commerces et services en pied d'immeubles,
- une crèche privée de 500 m².

L'emprise du projet est entourée de grandes copropriétés construites au cours de la seconde partie du vingtième siècle qui possèdent des emprises foncières sur lesquelles des opérations de construction pourraient être réalisées.

Ce secteur est actuellement mal desservi et mal relié aux quartiers limitrophes de Ste Marguerite et de St Tronc. Il est accessible au Sud par la voie privée dénommée rue Gaston Berger ou au Nord par la voie privée dénommée Bd Trollat situé au sein de la copropriété La Sauvagère.

Pour répondre aux nouveaux flux de circulation qui seront générés, il est nécessaire que la Métropole engage la requalification de la rue Gaston Berger et réalise son extension vers le Nord comme défini dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dans sa version arrêtée par délibération n°URB 002-4161/18/CM du 28 juin 2018, afin de connecter cette voie au boulevard Romain Rolland.

Par ailleurs, la Métropole souhaite réaliser une place publique d'une surface d'environ 2 000 m² à l'interface avec la rue Gaston Berger et la nouvelle opération immobilière portée par la SCCV Marseille Gaston Berger. Elle constituera un nouveau pôle de centralité pour le quartier et permettra l'accès aux commerces et services envisagés au pied des nouveaux immeubles.

La réalisation de l'extension de la rue Gaston Berger nécessitera d'engager la maîtrise d'emprises foncières auprès de propriétaires privés via des négociations amiables ou par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'emprise foncière de la future place publique sera cédée par la SCCV Marseille Gaston Berger à la Métropole.

En application des articles L332-11-3, L332-11-4 et R 332-25-1 à R 332-25-3 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SCCV Marseille Gaston Berger 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 rendus nécessaires pour l'accueil des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

En effet, le PUP, convention signée entre un ou plusieurs acteurs privés et une collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, permet de définir les modalités de participations financières des constructeurs à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'opération.

Après avoir pris connaissance du projet de la SCCV Marseille Gaston Berger et du potentiel foncier situé sur les copropriétés mitoyennes permettant de développer des opérations de logements, il est proposé au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'instituer un périmètre de PUP dénommé « Gaston Berger », pour une durée de quinze ans. Ce périmètre porte sur les parcelles cadastrées n°210859 C001, 210859 C0036, 210859 C0035, 210859 C0094, 210859 C0031, 210859 C0041, 210859 C0042, 210859 C0107, 210859 C0053, 210859 C0135, 210859 C0040, 210859 C0052, 210859 C0051, 210859 C0030 pour une emprise de 162 388 m². Ce périmètre figure en annexe 1.

La mise en œuvre de l'urbanisation est susceptible de se dérouler en plusieurs phases avec différents opérateurs et de faire l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme distinctes. Dès lors, les projets de construction compris dans le périmètre du PUP Gaston Berger donneront lieu à plusieurs conventions de Projet Urbain Partenarial qui seront conclues avec les opérateurs portant un projet dans cette zone.

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 nécessaires au développement des opérations situées dans le périmètre du PUP sont constituées par :

- La restructuration et l'extension de la rue Gaston Berger
- La réalisation d'une place publique

La localisation de ces équipements est jointe en annexe 2.

Signé le 24 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Le coût prévisionnel du programme des équipements publics financé au moyen du PUP qu'il est proposé d'instituer est estimé à 4 110 000 euros HT dont un montant prévisionnel de 2 780 000 euros soit 68% sera financé par les participations des constructeurs prévues par les différentes conventions de PUP à conclure dans le périmètre institué selon le détail présenté en annexe 3.

Au titre du présent rapport, il est proposé d'approuver la conclusion d'une première convention de PUP avec la SCCV Marseille Gaston Berger, jointe en annexe, portant sur la réalisation d'une opération immobilière de 28 600 m² de surface de plancher sur une partie du périmètre de 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 équipements pour les usagers et habitants, le montant de la participation du constructeur est arrêté à 80,42 euros par m² de surface de plancher.

Au regard de la surface de 28 600 m² envisagée par la SCCV Marseille Gaston Berger, cette dernière accepte de participer financièrement à ces équipements publics par le versement d'une contribution numéraire de 2 300 000 euros.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « Gaston Berger » à Marseille 10^{ème} arrondissement – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCCV Marseille Gaston Berger.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « Gaston Berger » à Marseille 10^{ème} arrondissement – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCCV Marseille Gaston Berger ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Signé le 24 Septembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'institution d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « Gaston Berger » à Marseille 10^{ème} arrondissement – Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCCV Marseille Gaston Berger.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC