

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU 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 25 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - Eric LE DISSÈS.

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

URB 019-7390/19/BM

■ Approbation d'une convention de Projet Urbain Partenarial pour le projet Quartier Ferrini à Aix-en-Provence avec la Commune, Bouygues Immobilier et Quartus

MET 19/12839/BM

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

Le PLU de la Commune d'Aix-en-Provence, approuvé le 23 juillet 2015, a notamment pour objectif de limiter l'étalement urbain en privilégiant la mutation du tissu urbain existant, tout en diversifiant l'offre de logement pour répondre au besoin de mixité et ainsi relâcher la tension sur le marché du logement. En effet, le dynamisme économique et l'attractivité du territoire impliquent des difficultés de logements pour les actifs notamment, auxquelles il convient d'apporter les réponses appropriées.

Par délibération du conseil de Métropole du 19 décembre 2019, il est décidé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial sur une zone en partie UD et en partie UM, dit « PUP QUARTIER FERRINI », sur une surface d'environ 1,76 hectares. En effet, les aménagements de voirie sur ce secteur vont permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ils permettront donc aux futurs habitants des opérations projetées de bénéficier de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

Ainsi, il est décidé que l'ensemble des équipements publics rendus nécessaires par l'opération seront financés dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial. Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est de 2 500 000 € HT sur l'ensemble du périmètre de PUP. La quote-part des opérateurs privés est fixée à 54 % de cette dépense. Le total des participations attendues s'élève donc à

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

1 350 000€. En application de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, le coût des travaux est réparti en respectant les principes de proportionnalité et de nécessité.

Sur le périmètre du PUP, deux programmes immobiliers représentant en totalité 118 logements dont 36 logements sociaux ont été élaborés. Ces projets développeront une surface de plancher prévisionnelle d'environ 8 300m² de surface de plancher.

Bouygues Immobilier et Quartus entendent développer un programme d'environ 90 logements dont 36 logements sociaux, soit environ 6 300 m² de surface de plancher.

Ainsi, la participation totale des opérateurs est de 980 000€. Il s'agit uniquement d'une participation en numéraire, calculée selon la surface de plancher générée par l'opération au regard de la surface de plancher totale développée dans le périmètre du PUP et de la typologie de logements.

La participation totale des opérateurs est de l'ordre de 155€/m² de surface de plancher.

Le dossier de PUP présentant le programme des équipements publics, le programme prévisionnel des constructions et la répartition financière sont joints à la convention de PUP ci-annexée.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toutefois, les équipements publics à réaliser sont sous maîtrise d'ouvrage de la Commune. Les études ont été conduites durant l'année 2019, et les travaux relevant de la première phase doivent être livrés dans le courant de l'année 2020. La convention de PUP prévoit donc que les participations seront directement perçues par la Commune.

La convention de PUP prévoit les modalités de versement de la participation.

En vertu de l'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre adossé à la convention de PUP sont exonérées de taxe d'aménagement pendant 10 ans.

Il convient donc d'approuver la convention du PUP ci-jointe et ainsi engager la mise en œuvre de cette opération de constructions.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L332-11-3 et L332-11-4 ;
- 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°FAG 021-578/19/CM du Conseil de la Métropole du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération du Conseil de Métropole du 19 décembre 2019 approuvant le périmètre de PUP, le programme des équipements publics et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 12 décembre 2019.

Où 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

- Que le projet porté par les opérateurs répond aux enjeux de développement urbain de la commune.
- Qu'il nécessite la réalisation de travaux d'équipements publics.
- Que ces travaux seront financés via un PUP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention de PUP entre la Métropole, la Commune d'Aix-en-Provence, Bouygues Immobilier et Quartus, ou toute personne physique ou morale que ces derniers se réservent de désigner, pour la mise en œuvre du projet « QUARTIER FERRINI » sur la commune d'Aix-en-Provence ci-annexée.

Article 2 :

Madame la Présidente ou son représentant est autorisé à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la convention de PUP.

Article 3 :

Les constructions édifiées dans le périmètre de la convention sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement pendant une durée de 10 ans, à compter de l'affichage en mairie et au siège de la Métropole de la mention de la signature de la convention.

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