

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

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 166 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Roger GUICHARD - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Moussa BENKACI représenté par Marc FERAUD - Nassera BENMARNIA représentée par Pauline ROSSELL - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martine CESARI représentée par Romain BUCHAUT - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Pascal CHAUVIN représenté par Christian BURLE - Marie-Ange CONTE

représentée par Roger PELLENC - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Christian DELAVET représenté par André BERTERO - Vincent DESVIGNES représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jacques BOUDON - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Frédéric GIBELOT représenté par Michel RUIZ - Jean-Pascal GOURNES représenté par Jean-Jacques COULOMB - Yannick GUERIN représenté par Didier KHELFA - Frédéric GUINIERI représenté par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Nathalie TESSIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Eric MERY représenté par Jean-Marc SIGNES - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Christian NERVI représenté par Philippe GINOUX - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Bernard RAMOND représenté par Hélène GENTE-CEAGLIO - Anne REYBAUD représentée par Franck SANTOS - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Georges ROSSO représenté par André MOLINO - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO - Aïcha SIF représentée par Laure ROVERA - Francis TAULAN représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Anne VIAL représentée par Dona RICHARD - Yves WIGT représenté par Guy BARRET - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jean-Louis VINCENT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Doudja BOUKRINE - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Robert DAGORNE - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHEL - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Anne MEILHAC - Yves MORAINÉ - Frank OHANESSIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Denis ROSSI - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Catherine VESTIEU.

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

Solange BIAGGI représentée à 14h45 par David GALTIER – Daniel GAGNON représenté à 15h00 par Roland GIBERTI – Eric CASADO représenté à 15h28 par Patrick GRIMALDI – Nicole JOULIA représentée à 15h40 par Claudie MORA – Françoise TERME représentée à 15h47 par Nicolas ISNARD.

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

Laurent BELSOLA à 15h11 – Anthony KREHMEIER à 15h23 – René RAIMONDI à 15h28 – Monique FARKAS à 15h45 – Sophie GRECH à 15h45 – Samia GHALI à 15h47 – Jean Marc SIGNES à 15h48 – Pierre LEMERY à 15h50 – Philippe GINOUX à 16h00 – Olivia FORTIN à 16h00 – Chantal GARCIA à 16h00 - Marie BATOUX à 16h00 – Gérard FRAU à 16h03 – Sophie GUERARD à 16h06 – René-Francis CARPENTIER à 16h09 – Marylène BONFILLON à 16h11.

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

#### **URBA-007-16085/24/CM**

### **■ Approbation de la mise à jour du périmètre du Projet Urbain Partenarial dit "Bleu Capelette" à Marseille (10ème arrondissement), du programme des équipements publics et du montant de la participation constructeur 87651**

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

Le quartier de la Capelette est un secteur de renouvellement urbain qui comprend une concession d'aménagement confiée à la Soleam depuis 1993 incluant une Zone d'Aménagement Concertée (2003), le lotissement Cap Est (aujourd'hui achevé) et un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) dit "Bleu Capelette" à Marseille (10ème arrondissement) portant sur un terrain situé entre le Palais Omnisport de Marseille Grand Est et le bd Rabatau.

Initialement, le projet Bleu Capelette visait la réalisation d'un centre commercial, qui n'a pas été mis en œuvre. Au lieu et place, une opération mixte logements/activités a été envisagée, générant de nouveaux besoins en équipements publics : école, desserte mode doux, espaces publics. Ce projet prévoyait de développer sur une emprise de 19 936 m<sup>2</sup> un nouveau quartier composé d'environ 38 000 m<sup>2</sup> SDP de logements (environ 600 logements et une résidence senior), 10 000 m<sup>2</sup> SDP de commerce, 23 000 m<sup>2</sup> SDP affectés à de l'activité (bureau, hôtel...), pour une surface totale estimée à environ 71 000 m<sup>2</sup>.

Par délibération du 20 juin 2019 de la Métropole Aix-Marseille-Provence a institué un périmètre de PUP et approuvé une première convention de Projet Urbain Partenarial avec la SCI Marseille Capelette 10, la Ville de Marseille et la SOLEAM, concernant la construction d'une première tranche de travaux au sein du périmètre de PUP.

Le permis de construire correspondant au projet de construction de la première tranche de l'opération a fait l'objet d'un refus. Le projet d'aménagement et de construction global a de nouveau été réétudié par l'opérateur en lien avec les collectivités.

La programmation prévisionnelle arrêtée à ce jour, qui reste globalement constante soit environ 70 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est répartie ainsi :

- 36 934 m<sup>2</sup> de SDP logements et hébergement (dont 25 849 m<sup>2</sup> SDP de logements familiaux et 11 085 m<sup>2</sup> SDP d'hébergements en résidences gérées).
- 19 490 m<sup>2</sup> de bureaux et formation.
- 6 376 m<sup>2</sup> de SDP de commerces et services (dont un hôtel de 3 600 m<sup>2</sup>).
- Un complexe sportif de 7000 m<sup>2</sup> intérieur.

Le périmètre de PUP initialement délimité par la délibération du 20 juin 2019, concourant au financement des équipements publics générés par les besoins du projet, nécessite d'être étendu (rajout de parcelles correspondant à une augmentation de la surface de 3 671 m<sup>2</sup>) pour correspondre strictement au terrain d'assiette de l'opération.

Il comprend donc les parcelles cadastrées suivantes sur la commune de Marseille :

- 210 855 R0076 d'une superficie de 14 199 m<sup>2</sup>.
- 210 855 R0077 d'une superficie de 1 992 m<sup>2</sup> (*rajout*).
- 210 855 R0081 d'une superficie de 5 144 m<sup>2</sup>.
- 210 855 R0082 d'une superficie de 593 m<sup>2</sup>.
- 210 855 R0083 d'une superficie de 265 m<sup>2</sup> (*rajout*).
- 210 855 R0084 d'une superficie de 450 m<sup>2</sup> (*rajout*).
- 210 855 R0085 d'une superficie de 346 m<sup>2</sup> (*rajout*).
- 210 855 R005P d'une superficie de 78 m<sup>2</sup> (*rajout*).

La superficie totale du périmètre de PUP est de 23 067 m<sup>2</sup>.

Ce périmètre figure en annexe 1 de la présente délibération.

Le projet d'aménagement et de construction mis à jour génère également un ajustement du programme en matière d'équipements publics figurant en annexe 3 de la présente délibération.

Il s'agit d'ajuster le montant des travaux d'aménagement des espaces publics permettant une meilleure accroche du projet dans sa nouvelle configuration au tissu urbain environnant et de la nécessité d'augmenter les capacités du réseau pluvial prévu sous la future voie Arnodin nécessaire à la réception des eaux de pluies générées par le programme de l'opérateur.

Le budget prévisionnel de l'école a également été revu pour tenir compte de l'évolution des coûts dans la limite des 10%.

Le montant total des travaux actualisé est de 19 480 000 € HT (contre 18 900 000 € HT initialement).

Le taux de participation au coût du groupe scolaire a été revu pour tenir compte de la diminution de la surface de plancher du programme dédiée aux logements familiaux. Le taux est passé de 15% à 13%.

La répartition prévisionnelle du financement des équipements publics rendus nécessaires par le développement de ce programme mis à jour est le suivant :

Equipements publics	Compétence/ Maîtrise d'ouvrage	Montant en € HT	% de participation constructeur	Participation constructeur en €
Groupe scolaire Capelette	Commune/ Soleam	17 380 000	13%	2 259 400
Requalification accès nord	Métropole/ Soleam	300 000	70%	210 000
Connexions piétonne/ Aménagement des abords	Métropole/ Soleam	1 800 000	70%	1 260 000
<b>Total</b>		<b>19 480 000</b>	<b>19%</b>	<b>3 729 400</b>

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.

Le coût du programme des équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 3 729 400 euros HT (soit 4 475 350 euros TTC), soit en moyenne 53,43 €/m<sup>2</sup> SDP.

La base de calcul du coût des travaux de compétence Métropole en euros par m<sup>2</sup> de SDP est de 69 800m<sup>2</sup>. La base de calcul des travaux de compétence communale en euros par m<sup>2</sup> de SDP est de 36 934 m<sup>2</sup> SDP correspondant à la surface des logements.

Le groupe scolaire bénéficiant aux seuls logements, la participation sera calculée au prorata des m<sup>2</sup> SDP construits selon la nature des constructions :

- Pour la destination logement/hébergement : 82,23€ par m<sup>2</sup> SDP arrondi à 82,50 €/m<sup>2</sup> de SDP.
- Pour les autres destinations : 21,06 € par m<sup>2</sup> SDP arrondi à 21 €/m<sup>2</sup> de SDP.

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.332-11-3 et L.332-11-4 ;
- 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 ;
- Le périmètre de PUP « Bleu Capelette » (Annexe 1) ;
- Le programme prévisionnel des constructions et aménagements (Annexe 2) ;
- Le programme des équipements publics (Annexe 3).

#### **Où le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que la Métropole ait institué un périmètre de PUP sur le site dit "Bleu Capelette" par délibération du 20 juin 2019 ;
- Que le programme a été revu dans sa composition, suite à un refus de permis de construire ;
- Que le programme des équipements publics a dû être mis à jour pour tenir compte des évolutions ;
- Que le montant de la participation a dû être revu.

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvée la modification du périmètre de PUP dit « Bleu Capelette », ci-annexée. Il est précisé qu'à l'intérieur de ce périmètre, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui se livreront à des opérations d'aménagement ou de construction participeront dans le cadre de conventions, à la prise en charge des équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs usagers de leurs opérations.

#### **Article 2 :**

Dans ce périmètre, toute demande d'autorisation au titre du droit des sols fera l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial, annexée à cette demande et signée au plus tard à la date de la délivrance de l'autorisation.

Cette convention précisera notamment le lieu du Projet Urbain Partenarial, le montant de la participation et la durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement.

#### **Article 3 :**

Est approuvée la répartition des coûts des équipements publics entre les collectivités et les opérateurs du PUP figurant en annexe 3 du présent rapport.

La participation financière à ce programme d'équipements publics est fixée au prorata des surfaces de plancher créées par chaque constructeur ou aménageur et selon leur destination, ainsi que cela figure à l'annexe 3 du présent rapport.

**Article 4 :**

Ce périmètre de PUP « Bleu Capelette » sera annexé au Plan local d'Urbanisme Intercommunal de Marseille Provence conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 12° du Code de l'Urbanisme.

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