




**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AIX
EN PROVENCE N° DL.2019-603**

Séance publique du

16 décembre 2019

**Présidence de Maryse JOISSAINS MASINI
Maire d'Aix-en-Provence Vice-Président de la
Métropole Aix-Marseille-Provence Président du
Conseil de Territoire du Pays d'aix**

Accusé de réception en préfecture
Identifiant : 013-211300017-20191216- lmc1163556-DE-1-1
Date de signature : 19/12/2019
Date de réception : jeudi 19 décembre 2019
 <p>POUR CERTIFICATION DU CARACTÈRE EXÉCUTOIRE:</p> <p>- ACTE SIGNÉ ✓ - COMPTE RENDU AFFICHÉ ✓ - ACTE TRANSMIS POUR EXERCICE DU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ✓</p>

OBJET : QUARTIER FORTUNE FERRINI - APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) QUADRIpartite ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE, BOUYGUES IMMOBILIER ET QUARTUS

Le 16 décembre 2019 à 10h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Aix-en-Provence s'est réuni en session Ordinaire dans la salle de ses délibérations, à l'Hôtel-de-Ville, sur la convocation qui lui a été adressée par Mme Maryse JOISSAINS-MASINI, Maire, le 10/12/2019, conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents :

Monsieur Jacques AGOPIAN, Madame Dominique AUGÉY, Madame Abbassia BACHI, Monsieur Edouard BALDO, Monsieur Moussa BENKACI, Madame Charlotte BENON, Madame Odile BONTHOUX, Monsieur Jacques BOUDON, Monsieur Jean BOULHOL, Monsieur Jean-Pierre BOUVET, Monsieur Raoul BOYER, Monsieur Gérard BRAMOULLÉ, Madame Danièle BRUNET, Monsieur Lucien-Alexandre CASTRONOVO, Monsieur Maurice CHAZEAU, Eric CHEVALIER, Madame Noelle CICCOLINI-JOUFFRET, Madame Charlotte DE BUSSCHERE, Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Brigitte DEVESA, Madame Sylvaine DI CARO, Monsieur Sylvain DIJON, Monsieur Gilles DONATINI, Madame Michele EINAUDI, Monsieur Alexandre GALLESE, Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Muriel HERNANDEZ, Madame Sophie JOISSAINS, Madame Maryse JOISSAINS MASINI, Madame Gaëlle LENFANT, Madame Reine MERGER, Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Stéphane PAOLI, Madame Liliane PIERRON, Monsieur Jean-Jacques POLITANO, Monsieur Christian ROLANDO, Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Marie-Pierre SICARD - DESNUELLE, Madame Catherine SILVESTRE, Madame Josyane SOLARI, Monsieur Jules SUSINI, Monsieur Francis TAULAN, Madame Françoise TERME, Monsieur Michael ZAZOUN, Madame Karima ZERKANI-RAYNAL.

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales:

Monsieur Ravi ANDRE à Madame Danielle SANTAMARIA, Madame Patricia BORRICAND à Mme Arlette OLLIVIER, Monsieur Laurent DILLINGER à Eric CHEVALIER, Madame Souad HAMMAL à Monsieur Hervé GUERRERA, Madame Coralie JAUSSAUD à Monsieur Gerard DELOCHE, Madame Irène MALAUZAT à Monsieur Philippe DE SAINTDO, Monsieur Jean-Marc PERRIN à Madame Danièle BRUNET, Madame Catherine ROUVIER à Monsieur Raoul BOYER.

Excusés sans pouvoir :

Monsieur Claude MAINA.
Secrétaire : Jean Boulhol

Monsieur Alexandre GALLESE donne lecture du rapport ci-joint.



DIRECTION GENERALE DES
SERVICES TECHNIQUES
DEPARTEMENT AMENAGEMENT ET
URBANISME

RAPPORT POUR
LE CONSEIL MUNICIPAL
DU 16 DÉCEMBRE 2019

Nomenclature : 2.2

Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation
des sols

RAPPORTEUR : Monsieur Alexandre GALLESE
CO-RAPPORTEUR(S) : M. CHEVALIER Eric

Politique Publique : 04-AMENAGEMENT ET GESTION DE L'ESPACE URBAIN

OBJET : QUARTIER FORTUNE FERRINI - APPROBATION D'UNE CONVENTION DE
PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) QUADRIPARTITE ENTRE LA METROPOLE AIX
MARSEILLE PROVENCE, LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE, BOUYGUES
IMMOBILIER ET QUARTUS- Décision du Conseil

Mes chers Collègues,

Sous réserve d'approbation du périmètre de Projet Urbain Partenarial dit « PUP Quartier Fortuné Ferrini », du programme de ses équipements publics, de leur financement et de la durée d'exonération de la taxe d'aménagement sur ce secteur, par le Conseil de Métropole Aix Marseille Provence du 19 décembre prochain lors de son Conseil de Territoire.

Et sous réserve d'approbation de la convention quadripartite de Projet Urbain de Partenariat, entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville d'Aix-en-Provence, Bouygues Immobilier et Quartus par le Bureau de Métropole Aix Marseille Provence lors de sa séance du 19 décembre prochain.

Ce PUP est un moyen pour la commune de mettre à la charge de personnes privées une partie des coûts nécessaires au programme des équipements publics portant sur le réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini.

Le montant prévisionnel du programme des équipements publics est de 2 500 000€ HT sur l'ensemble du périmètre PUP. La quote-part des opérateurs privés a été fixée à 54% de cette dépense. Le total des participations attendues s'élève donc à 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.

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.

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 la 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.

C'est pourquoi, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPOUVER** la convention PUP jointe au présent rapport
- **DIRE** que le montant prévisionnel de l'opération est de 2 500 000€ HT dont 980 000€ de participation Bouygues Immobilier et Quartus
- **AUTORISER** le Maire ou l'adjoint délégué à signer la convention PUP ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de cette délibération
- **AUTORISER** le Trésorier Principal à faire recette de la somme correspondante

DL.2019-603 - QUARTIER FORTUNE FERRINI - APPROBATION D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) QUADRIPARTITE ENTRE LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE, LA COMMUNE D'AIX-EN-PROVENCE, BOUYGUES IMMOBILIER ET QUARTUS-

Présents et représentés	: 54
Présents	: 46
Abstentions	: 0
Non participation	: 0
Suffrages Exprimés	: 54
Pour	: 54
Contre	: 0

Ont voté contre

NEANT

Se sont abstenus

NEANT

N'ont pas pris part au vote

NEANT

Le Conseil Municipal a Adopté à l'unanimité le rapport qui précède.

Ont signé Maryse JOISSAINS MASINI, Maire

Président de séance et les membres du conseil présents :

L'adjoint délégué,
Reine MERGER



1 « Toute décision individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Marseille, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux ...»

Convention de Projet Urbain Partenarial

Quartier Ferrini

Commune d'Aix-en-Provence

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du code de l'urbanisme, la présente convention est conclue,

Entre :

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par Madame la Présidente en exercice, Martine VASSAL, en vertu de la délibération n°FAG 001-425618/CM en date du 20 septembre 2018, domicilié en cette qualité au siège de la Métropole, 58, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE,

ci-après « La Métropole » ;

La **Commune d'Aix-en-Provence**, représentée par Madame le Maire, **Maryse JOISSAINS MASINI**, en vertu de la délibération n° en date du , domiciliée en cette qualité à l'hôtel de ville d'Aix-en-Provence, place de l'Hôtel de Ville 13100 AIX-EN-PROVENCE

ci-après la « Commune » ou la « Ville » ;

Et,

La Société dénommée KAUFMAN & BROAD MEDITERRANEE, représentée par domicilié professionnellement à enregistrée

ci-après « l'opérateur » ;

Préalablement, il est rappelé :

La présente convention de projet urbain partenarial (PUP) a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par les personnes publiques compétentes est rendue nécessaire par l'opération de construction projetée, sur le secteur dénommé « **quartier Ferrini** ».

Cette opération s'inscrit dans les objectifs du document d'urbanisme, elle est située en partie en zone UM du PLU, visant à optimiser le tissu urbain et renforcer le bâti existant en le complétant, et en partie en zone UD, ayant pour objectif de permettre une évolution mesurée du tissu urbain pavillonnaire.

La zone est scindée en deux secteurs par l'avenue Fortuné Ferrini : un secteur Nord d'environ 0,46 hectare et un secteur Sud d'environ 1,3 hectare.

L'opérateur a élaboré sur le tènement foncier du secteur Nord un programme d'environ 28 logements défini à l'article 2. Le secteur Sud fait l'objet d'un autre programme immobilier, porté par un autre acteur, et faisant l'objet d'une convention distincte.

L'autorité compétente pour signer la convention est la collectivité compétente en matière de PLU, soit la Métropole Aix-Marseille-Provence. Toutefois, considérant que les équipements publics à réaliser sont uniquement des équipements publics communaux, financés par la ville, ladite convention prévoira que les participations liées à la réalisation desdits équipements soient versées à la Commune.

A ce titre, la Métropole a approuvé le périmètre du PUP Quartier Ferrini et acté le principe d'exonération de la taxe d'aménagement par délibération du Conseil de Métropole le 19 décembre 2019.

Ceci exposé, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 - Périmètre

Le périmètre approuvé du PUP Quartier Ferrini, annexé à la présente convention, recouvre les parcelles HX0121 (en partie), HX0122, EY0041, EY0042, EY0131 (en partie), EY0146, EY0153, EY0154, EY0175, EY0176 (en partie), EY0270 (en partie) et EY0272 (en partie) pour une surface totale d'environ 1,76 ha.

Article 2 - Programme de construction

Le périmètre d'application de la présente convention porte sur le tènement foncier Nord, composé des parcelles HX0121 (en partie) et HX0122, soit 0,46 hectares environ. Il demeure annexé à la présente.

L'opérateur a élaboré sur ce périmètre un programme d'environ 28 logements, qui ne comporte pas de logements sociaux.

Il s'agit d'un projet immobilier de logements en petits collectifs R+2 et en maisons individuelles, qui s'installe sur un terrain d'environ 0,46 hectares. Il regroupera à terme 23 logements collectifs et 5 maisons individuelles pour une surface de plancher de 1 975 m². Le projet comporte en outre la réalisation de 42 places de stationnement, dont 6 en surface.

Le programme global des constructions est joint en annexe.

Article 3 - Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics porte sur le réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini :

- Création d'une circulation mode doux d'environ 3 mètres d'emprise de part et d'autre
- Requalification de la bande de roulement
- Aménagements d'accompagnement : mobilier urbain, éclairage public, espaces verts...

Le programme est scindé en 2 phases :

- Phase 1 : aménagements du côté Sud de l'avenue Fortuné Ferrini
- Phase 2 : aménagements du côté Nord de l'avenue Fortuné Ferrini et reprise de la bande de roulement

Les objectifs de ce programme sont de permettre la sécurisation des déplacements doux (piétons, cycles) et de canaliser les flux de véhicules le long de l'avenue Ferrini. Ceci afin de faire bénéficier aux futurs habitants des opérations projetées de bonnes conditions d'accès aux commerces et services situés à proximité immédiate.

Le coût prévisionnel total des équipements publics s'élève à **2 500 000 €HT**.

La Commune s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer le bon déroulé de la réalisation des travaux du programme des équipements publics dont la liste et le coût prévisionnel sont précisés dans le programme des équipements publics ci-joint en annexe.

Pour rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 4 - Exonération de la Taxe d'aménagement

La durée d'exonération de la part métropolitaine de la taxe d'aménagement est de 10 ans à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention :

- au siège de la Métropole
- et au siège de l'Hôtel de Ville d'Aix-en-Provence.

Article 5 - Montant de la participation due par l'opérateur

Le plan de financement annexé à la convention précise le plan de financement du programme des équipements publics.

Les participations versées par l'opérateur seront de nature exclusivement financière.

La part du coût des équipements publics mis à la charge de l'opérateur est calculée en fonction des besoins générés par le programme des constructions.

Au vu du programme des constructions, du programme des équipements publics et de la typologie des logements, le montant de la participation s'élève à **370 000 €**. Ce montant est non révisable et non actualisable.

Article 6 - Délais de réalisation du programme des équipements publics

Il est précisé au préalable que la Commune est responsable de la bonne conduite des travaux et des engagements pris dans cet article uniquement sur la réalisation des travaux relevant de sa maîtrise d'ouvrage.

La Commune s'engage à livrer la première phase des travaux au plus tard durant le premier semestre 2020.

La Commune s'engage à livrer les travaux de la deuxième phase au plus tard en fin d'année 2022.

Les parties s'obligent dès notification de la présente convention à organiser un comité technique, réunissant leurs représentants respectifs afin de pouvoir organiser :

- Le démarrage des travaux
- L'organisation et la coordination entre les différents chantiers.

Une fois l'ensemble de ces modalités définies, la Commune lancera les travaux d'équipements publics dans le cadre préétabli par le comité technique et la présente convention.

Chaque partie fera son affaire des procédures à diligenter et des autorisations administratives à obtenir pour la réalisation :

- D'une part, pour ce qui concerne l'opérateur, de l'opération immobilière envisagée
- D'autre part, pour ce qui concerne la Commune, pour la réalisation des équipements publics.

Les parties s'engagent à communiquer, à signer et à délivrer toute information et tout document ainsi qu'à passer tout acte ou prendre toutes décisions qui pourraient être nécessaires à l'exécution de la convention.

Article 7 - Modalités de paiement de la participation

7-1 Paiements en numéraire

Le paiement des participations sera effectué sur présentation d'un titre de recette émis par le trésorier compétent, à savoir le Trésorier d'Aix-en-Provence.

7-2 Echancier de la perception des participations

Conformément au plan de financement, le montant de la participation sera réglé en plusieurs versements selon les modalités suivantes :

- le premier versement équivalent à 50% du montant de la participation, soit 185 000€ à l'obtention du PC purgé de tout recours.
- le solde : 50% du montant de la participation, soit 185 000€, au démarrage du chantier (date de la déclaration d'ouverture du chantier).

Article 8 - Conditions suspensives

La présente convention ne deviendra définitive qu'après levée de l'ensemble des conditions suspensives suivantes :

- Purge de tout recours sur la délibération de l'instance délibérative de la Métropole Aix Marseille Provence approuvant la présente convention ;
- Purge de tout recours sur la délibération du conseil municipal approuvant la présente convention ;
- Obtention des autorisations d'urbanisme par l'opérateur (permis d'aménager et/ou permis de construire), purgées de tout recours.

Le constat de la mainlevée des conditions suspensives fera l'objet d'un procès-verbal co-signé par les parties.

Article 9 - Restitution de la participation financière

Si les équipements publics définis à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées à l'opérateur, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Dans cette hypothèse, il y aura toutefois lieu de tenir compte des dépenses déjà engagées par la Collectivité au titre des équipements rendus nécessaires par le projet. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne pourra être demandée.

Article 10 - Clause résolutoire

La convention pourra être résiliée à l'initiative de l'opérateur dans l'un des cas suivants :

- absence d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme de construction de l'opérateur tel que défini dans l'article 2 ;
- retrait de l'autorisation d'urbanisme ou recours gracieux ou contentieux emportant l'annulation de l'autorisation d'urbanisme ;

La justification de l'impossibilité de donner suite à l'opération de construction devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Métropole par l'opérateur. La Métropole s'oblige dès réception à transmettre la notification à la Commune.

Les sommes versées, le cas échéant, en application de la convention, déduction faite des dépenses déjà engagées par la Commune et des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats qu'elles auraient pu passer le cas échéant, (sous réserve de factures justificatives) seront alors restituées à l'opérateur dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification par l'opérateur à la Métropole, de la survenance de l'un des cas visés ci-dessus.

Article 11 - Transfert du permis de construire, mutations

En cas de transfert des permis de construire relevant de l'exécution du programme de construction tel que défini à l'article 2, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ce transfert.

L'opérateur s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur de droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultantes de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

L'opérateur sera tenu solidairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de toute autres acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

Article 12 – Clause de substitution

L'opérateur se réserve la possibilité de se substituer toute personne morale dans les droits et obligations prévus aux termes des présentes, ce que les parties acceptent expressément.

Cette substitution fera l'objet d'une information de l'ensemble des parties par courrier recommandé avec accusé de réception.

Article 13 - Avenant

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention. Tout avenant sera soumis aux règles de publicité et de formalités nécessaires.

Article 14 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté au siège de la Métropole-Aix-Marseille Provence et au siège de la mairie d'Aix-en-Provence.

Cette convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à disposition du public au siège de la Métropole et de la Mairie d'Aix-en-Provence.

La présente convention s'éteindra de manière tacite dès lors que les participations dues auront été réglées par l'opérateur au Maître d'ouvrage et que les équipements publics auront été réalisés et financés en totalité, et au plus tard dans un délai de 10 ans (période d'exonération de la taxe d'aménagement).

Article 15 - Litige

Tout différend relatif à la présente convention devra faire l'objet au préalable d'une tentative d'accord amiable entre les parties.

A défaut, et après mise en demeure de l'une ou l'autre des parties, saisine sera faite auprès du tribunal administratif compétent.

Article 16 - Notifications

Toute notification requise ou permise en vertu de la présente convention devra être effectuée soit :

- par remise en main propres contre signature d'une décharge, la date d'effet est celle figurant sur le reçu de livraison
- par courrier recommandé avec accusé de réception, la date d'effet est la date de la première présentation à l'adresse du destinataire
- par courrier électronique nécessairement confirmé, la date d'effet est la date d'envoi du courrier électronique sous réserve de confirmation expresse de sa réception par l'autre partie.

Adressée au siège social ou au domicile de la partie concernée, tel qu'il figure en tête de la convention.

La Métropole et la Commune s'obligent à se transmettre les notifications reçues par l'opérateur dès réception.

Article 17 - Documents annexes

Est annexé à la présente convention le dossier du PUP Quartier Ferrini dont notamment :

- périmètre d'application du PUP Pont de l'Arc/Ferrini
- programme global des constructions
- programme des équipements publics
- plan de financement

Fait à

Le

En 3 exemplaires originaux.

Pour la Métropole,
Madame Martine VASSAL
La Présidente de la
Métropole

Pour la Commune,
Madame Maryse JOISSAINS
MASINI
Le Maire d'Aix-en-Provence

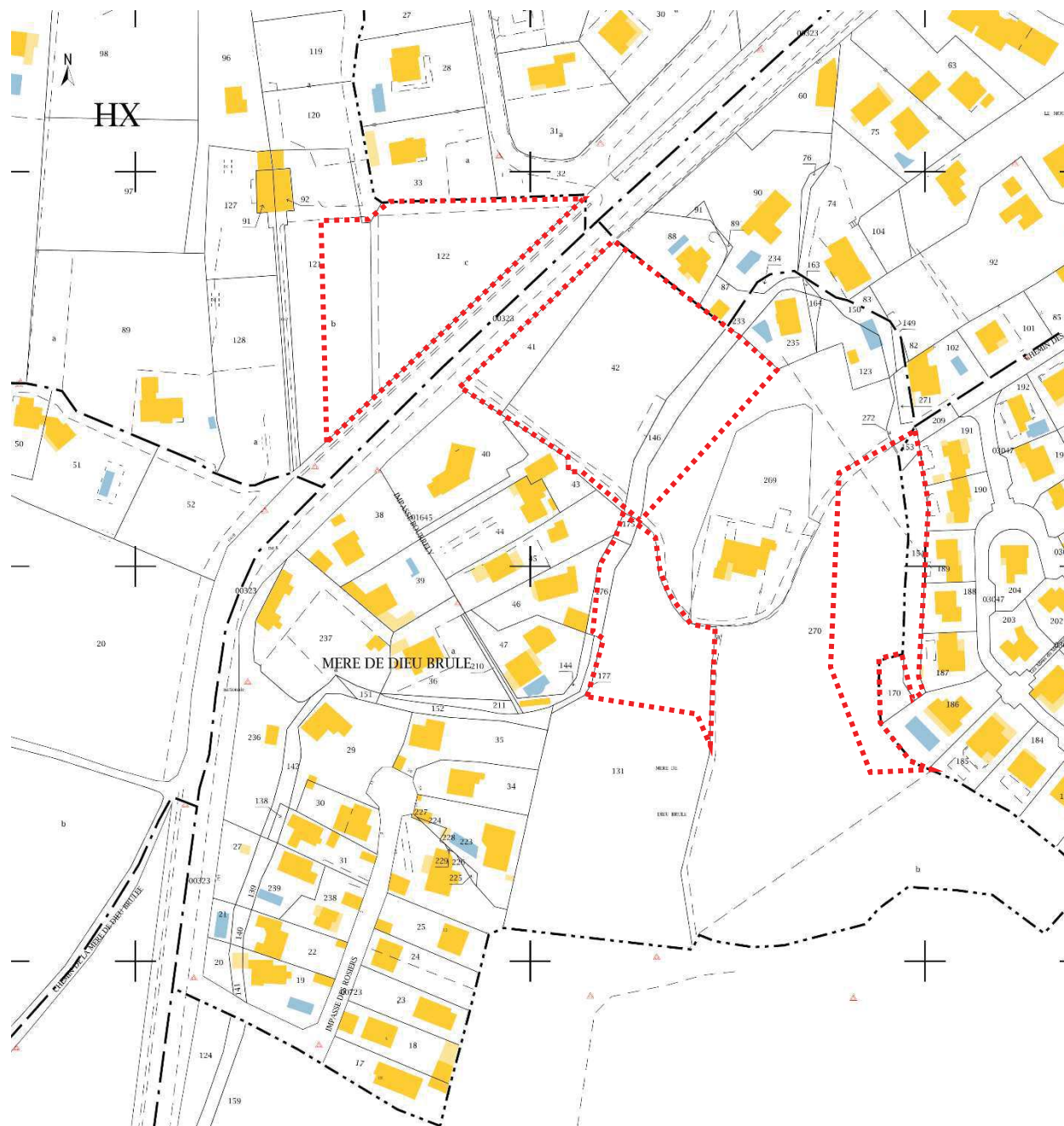
Pour l'opérateur,

PUP QUARTIER FERRINI

Territoire du Pays d'Aix – Direction des Opérations d'Aménagement
04/10/2019

A/ PERIMETRE DU PUP

Identification parcelle	Surface (m ²)
HX0121 (partie)	1 534
HX0122	3 059
EY0041	920
EY0042	3 980
EY0131 (partie)	2 160
EY0146	553
EY0153	68
EY0154	621
EY0175	60
EY0176 (partie)	195
EY0270 (partie)	4 400
EY0272 (partie)	30
TOTAL	17 580



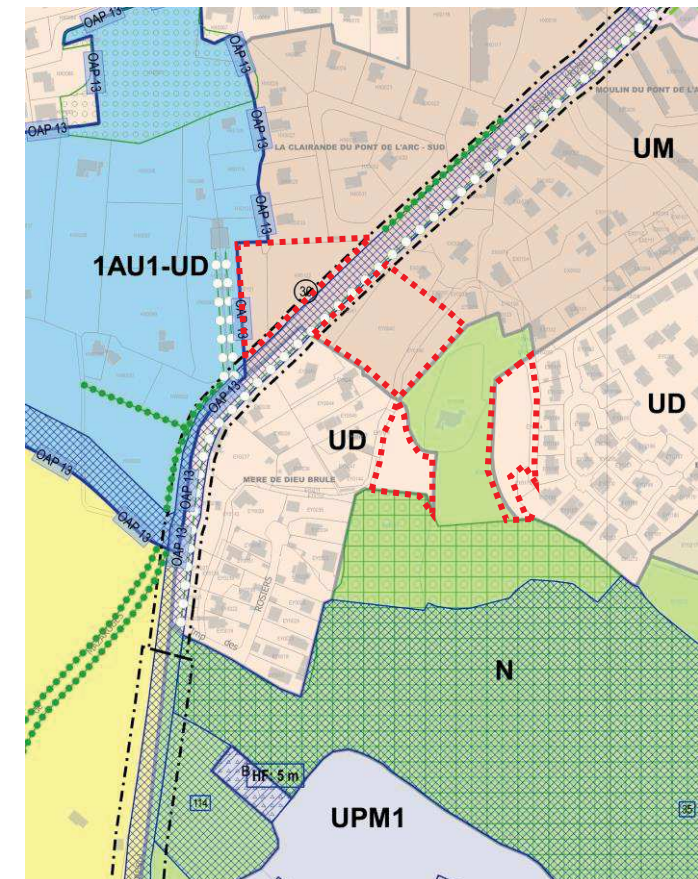
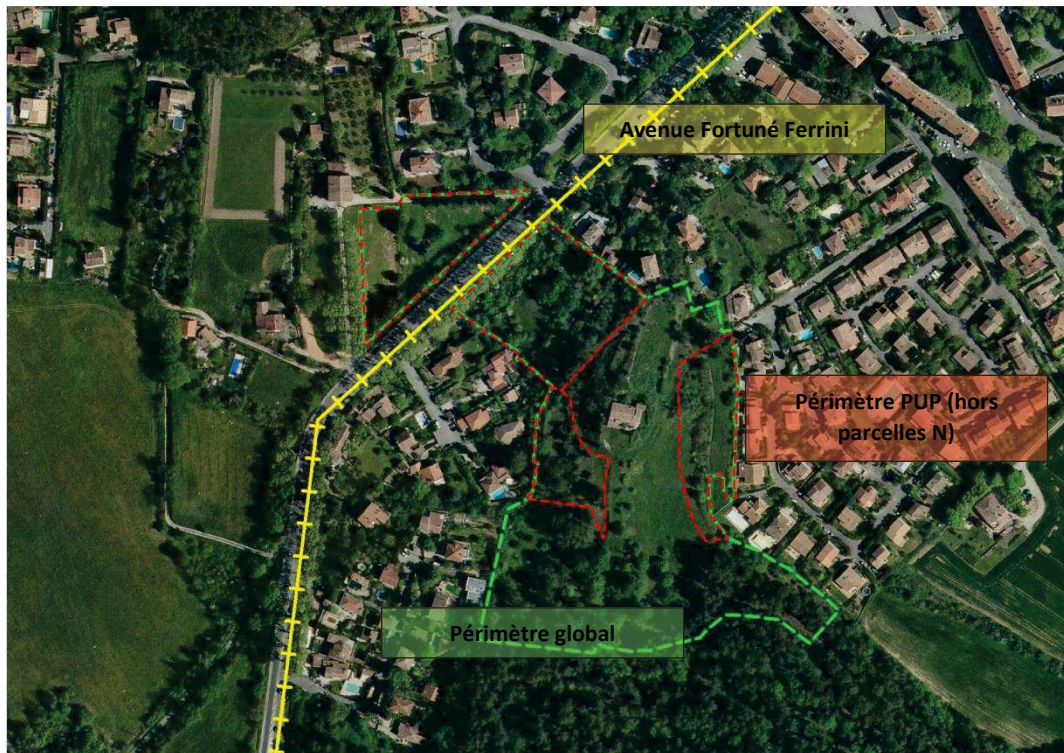
B/ PRESENTATION DU SITE

1) Localisation et contexte du site

Le site d'implantation se situe sur la Commune d'Aix-en-Provence en partie Sud, et il est traversé par l'avenue Fortuné Ferrini qui relie Aix-en-Provence à Luynes. Il est situé en limite d'urbanisation du quartier de Pont de l'Arc, et jouxte le nouvel aménagement de la Polyclinique d'Aix-en-Provence (Hôpital Privé de Provence). Le site est bien desservi et situé à proximité immédiate des commerces du Pont de l'Arc. De plus, de nombreux équipements sont dans un périmètre proche (Poste, Mairie Annexe, équipements scolaires, Polyclinique...).

La zone est classée en partie UD (zone urbaine d'intensification douce) et en partie UM (zone urbaine d'intensification maîtrisée) au PLU de la Commune d'Aix-en-Provence. Une zone N est en partie entourée par le périmètre du projet, notamment autour de la bastide existante.

a. Localisation du site d'implantation :



2) Aménagement et urbanisation du site

L'opération projetée vise à poursuivre l'urbanisation du secteur, en implantant des logements dans des parcelles vides situées en bordure d'espaces construits.

L'arrivée de cette opération nécessite le réaménagement de la liaison routière et piétonne entre le périmètre du site, les commerces et services à proximité et la clinique, afin de sécuriser les flux et faciliter les déplacements.

C/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'opération s'inscrit sur un périmètre d'environ 1,75 hectares, réparti en différentes poches. Deux projets distincts, séparés par l'avenue Ferrini, composent l'opération et permettront la réalisation d'un programme immobilier d'environ 118 logements, dont 36 logements sociaux. Il s'agit principalement de logements en petits collectifs (R+1 à R+3) et en maisons individuelles.

La Surface De Plancher totale de l'ensemble immobilier est d'environ 8 300m², et est répartie de la manière suivante :

- Sur le tènement foncier situé au Nord de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 1 975m² SDP dont :
 - 1 500 m²SDP pour les logements collectifs en R+2 avec un niveau de sous-sol, représentant 23 logements
 - 475 m²SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 5 logements
 - la réalisation d'environ 42 places de stationnement, dont 6 en surface
- Sur le tènement foncier situé au Sud de l'avenue Ferrini, il est prévu le développement de 6 300m² SDP dont :
 - 4 990m²SDP pour les logements collectifs en R+3, représentant 77 logements, dont 36 logements sociaux (2 367m²SDP)
 - 830 m²SDP pour les maisons individuelles en R+1 avec garage, soit 9 logements
 - 480m²SDP pour 4 lots à bâtir
 - la réalisation d'environ 130 places de stationnement, dont environ 35 en extérieur



Projet sur le tènement foncier au Nord de Ferrini

Projet sur le tènement foncier au Sud de Ferrini



D/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics de la zone comprend :

- Réaménagement de l'avenue Fortuné Ferrini :
 - Création d'une circulation mode doux d'environ 3 mètres d'emprise de part et d'autre de l'avenue, avec traitements de surface différenciés pour la partie piétonne et la partie cyclable ;
 - Réfection de la bande de roulement existante ;
 - Réseau pluvial d'accompagnement ;
 - Signalisation horizontale et verticale ;
 - Aménagements divers : aménagements paysagers, éclairage public et fibre optique ;

Le programme est scindé en 2 phases :

- Phase 1 : aménagements du côté Sud de l'avenue Fortuné Ferrini (côté droit de la route dans le sens Luynes – Aix)
- Phase 2 : réfection de la chaussée et aménagements du côté Nord de l'avenue Fortuné Ferrini, ces derniers s'arrêtant au niveau du débouché futur de la « voie de la Félicité » (en limite du projet immobilier portant sur le tènement foncier Nord)

Les aménagements projetés 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.

Le Programme des Equipements Publics ne comporte pas les aménagements spécifiques nécessaires aux accès des opérations de constructions projetées.

Répartition du coût des équipements publics

Le programme de travaux d'équipements publics destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2 500 000 €HT (3 000 000 €TTC), y compris les frais afférents aux études et aux chantiers.

Les opérateurs participent à la réalisation des travaux de voirie et aménagements divers au prorata des besoins qu'ils génèrent. Ainsi, au regard du linéaire des travaux projetés, de la situation des opérations de logements sur ce linéaire (environ à mi-chemin), il est convenu que les opérateurs participeront à 54% des dépenses.

Les participations numéraires des opérateurs s'élèvent donc à 1 350 000 € (détail dans le plan de financement ci-après), réparties aux proratas des surfaces de planchers créées par chacune des opérations immobilières.

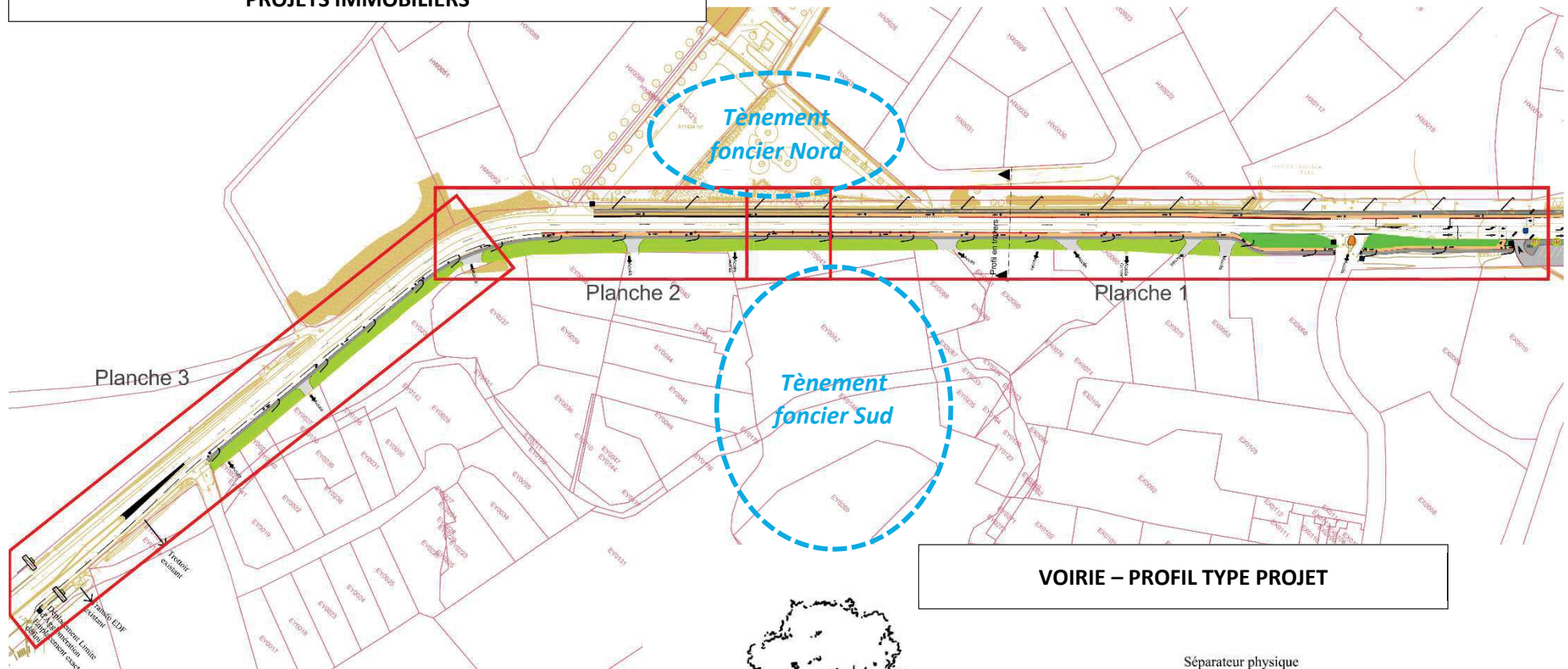
Ainsi, compte tenu du programme prévisionnel de construction sur le périmètre du PUP, la participation moyenne est de l'ordre de **162€/m² de surface de plancher.**

Cette participation est toutefois adaptée au regard de la typologie des logements. Ainsi, la participation attendue pour la production de logements sociaux est diminuée par rapport au collectif classique.

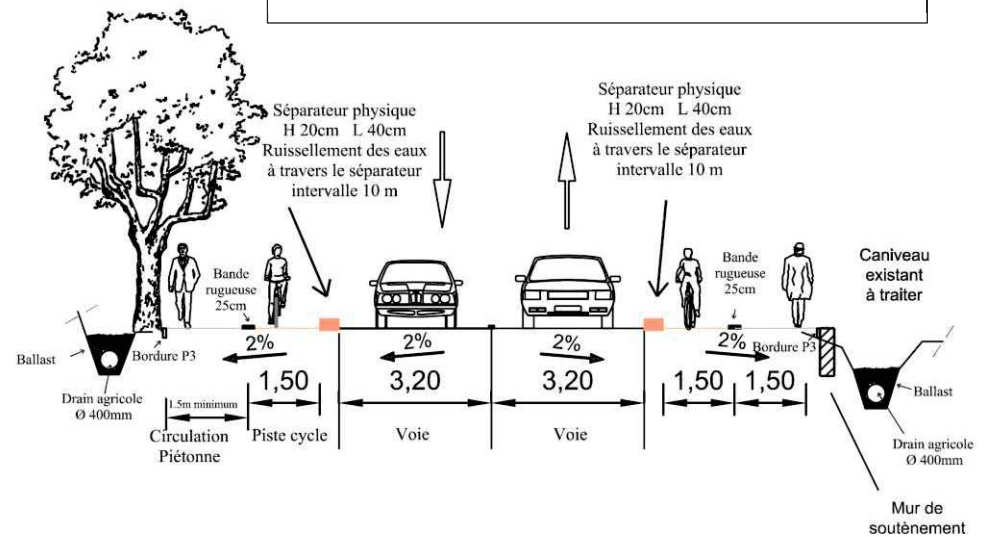
La participation moyenne sur le tènement foncier Nord, sans logements sociaux, s'élève donc à environ 187€/m²SDP, soit une participation de **370 000€.**

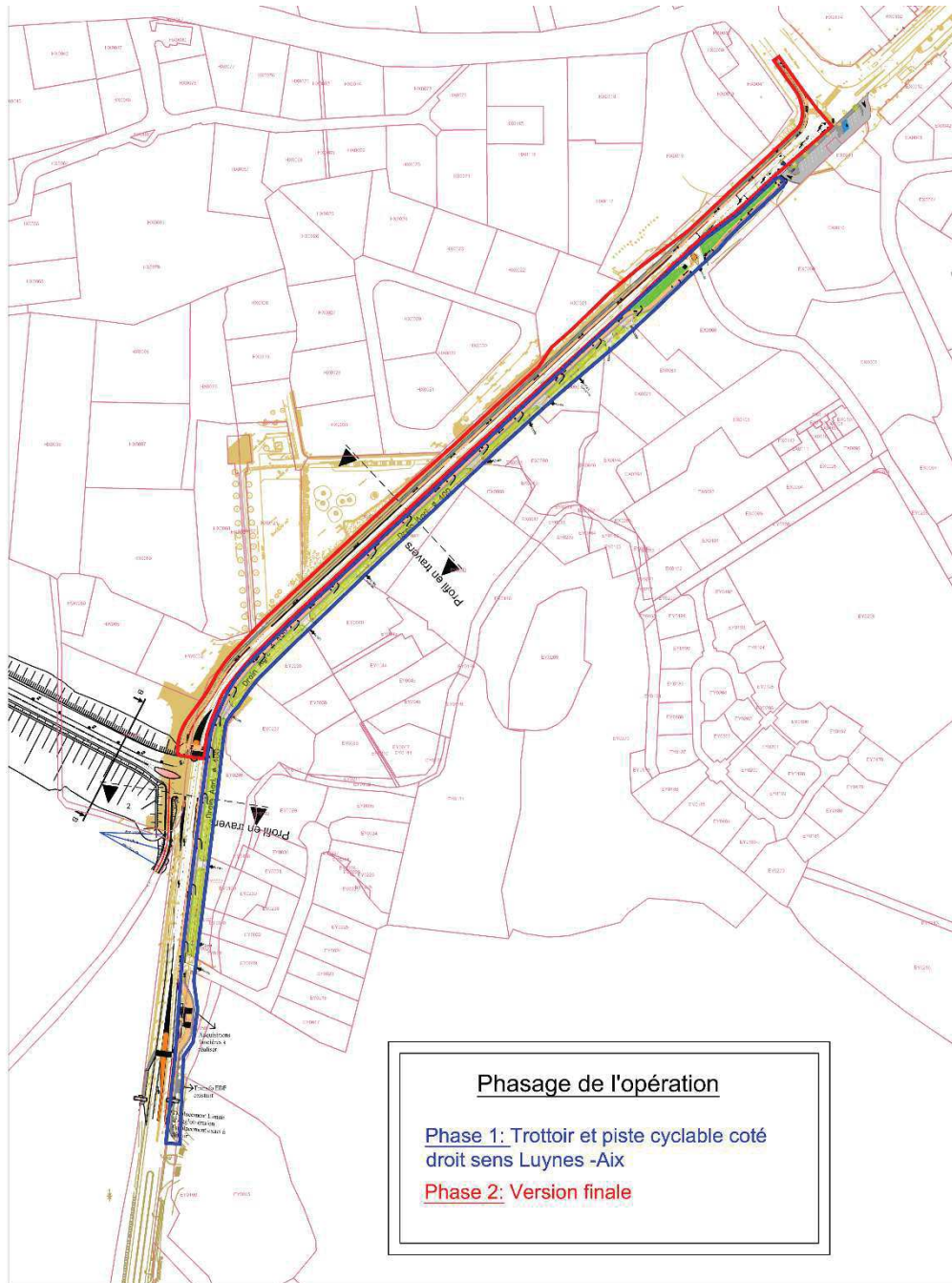
La participation moyenne sur le tènement foncier Sud, opération comportant des logements sociaux, s'élève à environ 155€/m²SDP, soit une participation de **980 000€.**

PLAN GENERAL DU PROJET DE VOIRIE ET LOCALISATION DES PROJETS IMMOBILIERS



VOIRIE – PROFIL TYPE PROJET





PHASAGE DE L'OPERATION

Programme des équipements publics : maîtrises d'ouvrages et financements

Postes	Coût prévisionnel €HT	Maîtrise d'ouvrage	FINANCEMENT			
			Opérateurs		Commune	
			%	Montant €	%	Montant €
Etudes	26 000,00	Commune	54%	14 040,00	46%	11 960,00
Travaux de voiries	1 700 000,00		54%	918 000,00	46%	782 000,00
Mobilier et signalisation horizontale et verticale	202 000,00		54%	109 080,00	46%	92 920,00
Espaces verts	35 000,00		54%	18 900,00	46%	16 100,00
Pluvial	102 000,00		54%	55 080,00	46%	46 920,00
Eclairage public et fibre optique	435 000,00		54%	234 900,00	46%	200 100,00
TOTAL	2 500 000,00 €		54%	1 350 000,00 €	46%	1 150 000,00 €

E/ PLAN DE FINANCEMENT

Les montants des participations sont ventilés au prorata des surfaces de planchers projetées et selon la typologie de logements, ainsi pour une SDP totale attendue d'environ 8 300m² :

- 1 975m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Nord, dont 1 500m²SDP de collectif et 475m²SDP de maisons individuelles
- 6 300m² de SDP sont prévus sur le tènement foncier Sud, dont 4 990m²SDP de collectif (comprenant 2 367m²SDP de logements sociaux), 830m²SDP de maisons individuelles et 480m²SDP de lots à bâtir

NATURE DES DEPENSES	Coût prévisionnel €HT	Total participations attendues	FINANCEMENT	
			Opérateur tènement Nord	Opérateur tènement Sud
Réaménagement voirie, y compris réseaux secs et aménagements divers	2 500 000,00 €	1 350 000,00 €	370 000,00 €	980 000,00 €
TOTAL	2 500 000,00 €	1 350 000,00 €	370 000,00 €	980 000,00 €