

Conseil Métropolitain
Séance du 25 octobre 2019

PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Président

DELIBERATION N° 23.3 : COMMUNE DE NICE : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DANS LE SECTEUR DES QUARTIERS EST DE LA VILLE.

Etaient présents : M. Christian ESTROSI, M. Louis NEGRE, Mme Isabelle BRES, M. Alain FRERE, Mme Colette FABRON, Mme Gisèle KRUPPERT, M. Honoré COLOMAS, M. Jean-Michel SEMPERE, M. Joseph SEGURA, M. Charles SCIBETTA, Mme Françoise MONIER, M. Jean THAON, M. Fernand BLANCHI, M. Paul BURRO, M. Jean-François SPINELLI, Mme Janine GILLET, M. Christian TORDO, M. Rudy SALLES, M. Jean-Marie BOGINI, M. Hervé PAUL, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Véronique PAQUIS, M. Roger ROUX, Mme Pascale GUIT, M. Jean-François DIETERICH, M. Henri GIUGE, Mme Paule BECQUAERT, M. Bernard CORTES, Mme Martine BARENGO-FERRIER, M. Roger MARIA, M. Pierre-Paul DANNA, M. René CLINCHARD, Mme Murielle MOLINARI, M. Claude GUIGO, M. Jean-Pierre ISSAUTIER, M. Philip BRUNO, M. Angelin BUERCH, M. Gérard STEPPEL, Mme Nadia LEVI, Mme Joëlle MARTINAUX, Mme Nicole MERLINO-MANZINO, Mme Martine OUAKNINE, M. Hervé SPIELMANN, M. Jean-Pierre BERNARD, Mme Anne SATTONNET, Mme Claude BRUN, M. Emile TORNATORE, M. Patrick ALLEMAND, M. Benoît KANDEL, Mme Martine MARTINON, M. Maurice ALBERTI, M. Bernard BAUDIN, M. José COBOS, Mme Amélie DOGLIANI, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Jean-Michel GALY, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, Mme Laurence NAVALES, Mme Marie-Dominique RAMEL, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Olivier ROBAUT, M. Philippe ROSSINI, M. Robert ROUX, Mme Anne-Laure RUBI, M. Gilles VEISSIERE, Mme Marcelle CHANVILLARD, Mme Christine JACQUOT, M. Richard LEMAN, Mme Brigitte LIZEE-JUAN, M. Marcel VAIANI, M. Michel MONTAGNAC, Mme Marie-Christine LEPAGNOT, Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Liliane CARREAU, M. Paul CUTURELLO, M. Fabrice DECOUPIGNY, Mme Christine DOREJO, Mme Célia GEORGES, M. Gérard VANDERBORCK, M. Auguste VEROLA, M. Bernard ASSO, M. André CHAUVET, Mme Catherine CHAVEPEYRE-LUCCIONI, M. Jean-Paul DALMASSO, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Denise FABRE.

Etaient absents ou excusés : M. Guillaume ARAL, M. Joseph CALZA, M. Marc-André DOMERGUE, Mme Danielle HEBERT, M. Henri REVEL, M. Loïc DOMBREVAL, Mme Christiane AMIEL-DINGES, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Marine BRENIER, M. Jean-Paul FABRE, M. Olivier GUERIN, M. Philippe PRADAL, Mme Andrée ALZIARI-NEGRE a donné pouvoir à Mme Martine MARTINON, Mme Marie-Christine ARNAUTU a donné pouvoir à Mme Célia GEORGES, M. Jean-Marie AUDOLI a donné pouvoir à Mme Isabelle BRES, M. Gérard BAUDOUX a donné pouvoir à M. Jean-Luc GAGLIOLO, Mme Micheline BAUS a donné pouvoir à M. Bernard BAUDIN, M. Xavier BECK a donné pouvoir à M. Jean-François DIETERICH, M. Olivier BETTATI a donné pouvoir à M. Benoît KANDEL, Mme Emmanuelle BIHAR a donné pouvoir à Mme Nadia LEVI, Mme Josiane BORGOGNO a donné pouvoir à Mme Martine BARENGO-FERRIER, Mme Dominique BOY-MOTTARD a donné pouvoir à M. Paul CUTURELLO, M. Stéphane CHERKI a donné pouvoir à M. Roger ROUX, Mme Marie-Madeleine CORBIERE a donné pouvoir à M. Richard LEMAN, Mme Patricia DEMAS a donné pouvoir à Mme Pascale GUIT, M. Alexandre FERRETTI a donné pouvoir à M. Henri GIUGE, M. Jean-Marc GIAUME a donné pouvoir à M. Jean-Michel GALY, M. Patrick GUEVEL a donné pouvoir à M. Hervé SPIELMANN, Mme Corinne GUIDON a donné pouvoir à M. Louis NEGRE, M. Richard LIONS a donné pouvoir à M. Philip BRUNO, M. Franck MARTIN a donné pouvoir à Mme Françoise MONIER, M. Jean-Michel MAUREL a donné pouvoir à M. Bernard CORTES, M. Gaël NOFRI a donné pouvoir à Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, M. Richard PAPAIZIAN a donné pouvoir à M. José COBOS, M. Simon PEGURIER a donné pouvoir à Mme Anne SATTONNET, Mme Agnès RAMPAL a donné pouvoir à Mme Nicole MERLINO-MANZINO, M. Philippe SOUSSI a donné pouvoir à Mme Martine OUAKNINE, M. Christophe TROJANI a donné pouvoir à M. Fernand BLANCHI, M. Antoine VERAN a donné pouvoir à M. Hervé PAUL, M. Gérard MANFREDI a donné pouvoir à M. Jean-Michel SEMPERE, Mme Maty DIOUF a donné pouvoir à Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Pascale FERRALIS a donné pouvoir à Mme Emmanuelle FERNANDEZ-BARAVEX, Mme Catherine MOREAU a donné pouvoir à M. Michel MONTAGNAC, Mme Christelle D'INTORNI a donné pouvoir à M. Auguste VEROLA.

Secrétaire : Madame Célia GEORGES.

Au cours de cette séance, le conseil métropolitain s'est prononcé sur le dossier suivant :

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

<i>Séance du 25 octobre 2019</i>	N° 23.3
<u>RAPPORTEUR</u> : Monsieur Christian TORDO - Président de la commission emploi, développement économique, aménagement et urbanisme	
<u>COMMISSION(S)</u>° : 5 - VOIRIE METROPOLITAINE 3 - EMPLOI, DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, AMENAGEMENT ET URBANISME	
<u>OBJET</u> : COMMUNE DE NICE : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DANS LE SECTEUR DES QUARTIERS EST DE LA VILLE.	

Le conseil métropolitain réuni en séance publique,

Après audition des commissions compétentes,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5211-41-3, L.5217-1 et L.5217-2,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.332-11-3, L.332-11-4, R.332-25-1, R.332-25-2, R.332-25-3,

Vu la loi n° 2010-1958 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 et notamment l'article 28 sur la réforme de la fiscalité de l'urbanisme,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu la délibération n°5.12569 du conseil municipal de la Ville de Nice du 17 octobre 2019 donnant un avis favorable à l'instauration d'un périmètre de projet urbain partenarial du secteur dit du « 109 »,

Considérant que l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme prévoit un mécanisme conventionnel de préfinancement d'équipements publics répondant aux besoins de futurs habitants ou usagers de constructions à édifier dans une zone,

Considérant que par ce type de convention dite de projet urbain partenarial (PUP), lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements publics, les propriétaires de terrains, aménageurs ou constructeurs, peuvent financer ceux-ci en tout ou partie, proportionnellement aux besoins générés par leur opération,

Considérant que les quartiers Est de la ville de Nice font l'objet d'une profonde mutation urbaine, car ils sont dotés d'atouts tels que leur proximité du centre-ville et leur accessibilité, et qu'ils offrent en outre un important potentiel foncier, qui se manifeste à travers la présence de vastes parcelles publiques ou issues de l'activité historique industrielle et logistique,

<i>Séance du 25 octobre 2019</i>	PREFECTURE Acte exécutoire au 31 octobre 2019 N° 2063 200030195-20191025-16251_1-DE
OBJET : COMMUNE DE NICE : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DANS LE SECTEUR DES QUARTIERS EST DE LA VILLE.	

Considérant que le secteur dit du « 109 », délimité par le boulevard Jean-Baptiste Vérany à l'ouest, la rue de l'Industrie au nord, le faisceau ferré à l'est et au sud, connaît actuellement un renouveau urbain grâce à l'émergence de trois projets majeurs qui joueront un rôle de déclencheur pour la redynamisation urbaine du quartier :

- le développement culturel du site du « 109 » porteur d'activités innovantes,
- le site dit du « Nettoyement » qui sera libéré par le déménagement de la direction de la collecte et du nettoyage vers Pont Michel et sur lequel va émerger une offre de logements mixtes pour répondre aux besoins d'habitat,
- le site des anciens comptoirs métallurgiques du littoral sur lequel va également émerger une offre de logements mixtes,

Considérant que la mutation des îlots bâtis du secteur dit du « 109 » doit être accompagnée par un renforcement des équipements publics pour répondre aux besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants en matière notamment de voiries, de réseaux, d'espaces publics, de structures scolaires,

Considérant que ces équipements publics seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Nice Côte d'Azur pour les réseaux et les voiries, et sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Nice pour les équipements scolaires le traitement des espaces verts,

Considérant que le financement de ces équipements est prévu à travers notamment l'instauration d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) qui permettra de faire participer à la prise en charge de leurs coûts, les projets privés qui ont vocation à s'y développer,

Considérant que le coût prévisionnel global des équipements publics communaux et métropolitains envisagés dans ce quartier représente environ 17 621 688 euros HT, comprenant :

- un coût prévisionnel global des équipements publics communaux de 11 933 375,86 euros HT,
- un coût prévisionnel global des équipements publics métropolitains de 5 688 312,06 euros HT,

Considérant que la part des équipements publics financés par les opérateurs privés dans le cadre de conventions de PUP à venir est estimée à 10 353 917 euros HT dont :

- 7 269 012,32 euros HT, représentant 60,91 % du coût prévisionnel des équipements publics communaux,
- 3 084 904,99 euros HT, représentant 54,23 % du coût prévisionnel des équipements publics métropolitains,

Considérant qu'au regard de ce qui précède, la Métropole envisage l'instauration d'un périmètre de PUP, tel que joint en annexe n°1 de la présente, pendant une durée de quinze ans, sur la base des modalités de partage du coût des équipements publics à réaliser telles que jointes en annexe n°2 de la présente,

Séance du 25 octobre 2019	PREFECTURE Acte exécutoire au 31 octobre 2019 N° 233306-200030195-20191025-16251_1-DE
OBJET : COMMUNE DE NICE : MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) DANS LE SECTEUR DES QUARTIERS EST DE LA VILLE.	

Considérant que les conventions de PUP qui seront successivement établies au sein du périmètre défini en annexe n°1 de la présente, pourront également permettre le financement d'autres équipements que ceux identifiés en annexe n°2, en fonction des besoins générés par chaque opération, en application du II de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme,

Considérant l'intérêt général que représente ce projet pour la ville de Nice et la métropole, aussi bien en termes de requalification du tissu urbain que de production de logements libres et aidés,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

1°/ - approuve l'instauration du périmètre de projet urbain partenarial tel que délimité en annexe n° 1 de la présente délibération, à l'intérieur duquel, pendant une durée de quinze ans, les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs qui y développent des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions, au financement du coût des équipements publics identifiés en annexe n°2 de la présente délibération,

2°/ - approuve les modalités de partage pour le financement du coût des équipements publics telles que définies en annexe n° 2 de la présente,

3°/ - autorise monsieur le président ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégués, à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné, sera affichée durant un mois en mairie de Nice et au siège de la Métropole. La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Métropole.

ADOPTE A L'UNANIMITE

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT,
Christian ESTROSI**



DGA - AMENAGEMENT LOGEMENT ET MOBILITE
DIRECTION AMENAGEMENT ET URBANISME
Service Aménagement Opérationnel
Mai 2018

REPARTITION DES MONTANTS DE TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Equipements publics métropolitains				
1	TURIN-NORD	1 669 452,50 €	Requalification de l'autopont/Zone Turin Nord	3 440 516,50 €
2	AUTOPONT-DECONSTRUCTION	1 000 000,00 €		
2.1	AUTOPONT -TRAVAUX REPRISES EMPRISE AUTOPONT	771 064,00 €		
3	CARREFOUR TURIN / ABATTOIRS	1 039 715,00 €	Requalification des axes et carrefour structurants (Verany et Turin)	2 943 962,50 €
5	VERANY - NORD CHAPEL	710 095,00 €		
5.1	VERANY - SUD CHAPEL	1 194 152,50 €		
6	CHAPEL	457 575,00 €	Requalification Avenue George Chapel et ses abords	1 006 337,50 €
7	CARREFOUR CHAPEL / VERANY	548 762,50 €		
8	GUIDOTTI - Axe Ouest-Est	172 962,00 €	Requalification du tissu urbain (Guidotti et Arnaldi)	702 872,00 €
8.1	GUIDOTTI - Axe Nord-Sud	251 292,00 €		
9	JOSEPH ARNALDI - Axe Ouest-Est	278 618,00 €		
				8 093 688,50 €
OPT.1	TURIN - NORD CHAPEL	494 750,00 €		806 750,00 €
OPT.2	TURIN - SUD CHAPEL	312 000,00 €		
				8 900 438,50 €

PUP QUARTIER 100

AR du 31 octobre 2019

006-200030195-20191025-16251_1-DE

Estimation des financements de PUP - Programme des équipements publics

Programme des équipements publics	Coût prévisionnel (€ HT)	% Participation	Part financée par les PUP (€ HT)	Part financée par la commune (€ HT)	Part financée par la Métropole (€ HT)
Equipements publics communaux					
Financement de 7 classes					
Groupement scolaire de 8 classes CML	7 028 000,00 €	50,00%	3 514 000,00 €	3 514 000,00 €	- €
Extension Ecole Arziari de 3 classes	2 500 000,00 €	100,00%	2 500 000,00 €	- €	- €
Aménagements paysagers					
Requalification de l'auto-pont/Zone Turin Nord	976 206,61 €	70,00%	683 344,63 €	292 861,98 €	
Requalification des axes et carrefour structurants (Verany et Turin)	1 177 584,90 €	40,00%	471 033,96 €	706 550,94 €	
Requalification Avenue George Chapel et ses abords	251 584,35 €	40,00%	100 633,74 €	150 950,61 €	
TOTAL	11 933 375,86 €		7 269 012,33 €	4 664 363,53 €	0,00 €
Equipements publics métropolitains					
Requalification de l'auto-pont/Zone Turin Nord	2 464 309,89 €	70,00%	1 725 016,92 €	- €	739 292,97 €
Requalification des axes et carrefour structurants (Verany et Turin)	1 766 377,35 €	40,00%	706 550,94 €	- €	1 059 826,41 €
Requalification Avenue George Chapel et ses abords	754 752,83 €	40,00%	301 901,13 €	- €	452 851,70 €
Requalification du tissu urbain (Guidotti et Arnaldi)	702 872,00 €	50,00%	351 436,00 €	- €	351 436,00 €
TOTAL	5 688 312,06 €		3 084 904,99 €	0,00 €	2 603 407,07 €
TOTAL GENERAL	17 621 687,93 €		10 353 917,32 €	4 664 363,53 €	2 603 407,07 €

PUP QUARTIER PREFECTURE

AR du 31 octobre 2019
006-200030195-20191025-16251_1-DE

Estimation des financements - Privés

Projets	Nettoiemment	Abattoirs	CML	TOTAL
SDP (m²)	34 000	10 000	44 000	88 000
SDP logements (m²)	28 000	0		
SDP PC n°1			36 387	
Nb de logements	494	0	518	

Répartition

Programme des équipements publics				
Equipements publics communaux				
Groupes scolaires				
8 classes	- €	- €	3 514 000,00 €	3 514 000,00 €
3 classes pour extension Arziari	2 500 000,00 €	- €	- €	2 500 000,00 €
Espaces verts				
Requalification de l'auto-pont/Zone Turin Nord	150 335,82 €	150 335,82 €	382 672,99 €	683 344,63 €
Requalification des axes et carrefour structurants (Verany et Turin)	157 011,32 €	157 011,32 €	157 011,32 €	471 033,96 €
Requalification Avenue George Chapel et ses abords	33 544,58 €	33 544,58 €	33 544,58 €	100 633,74 €
TOTAL	2 840 891,72 €	340 891,72 €	4 087 228,89 €	

Nettoiemment	Abattoirs	CML
0,00%	0,00%	100,00%
100,00%	0,00%	0,00%
22,00%	22,00%	56,00%
34,30%	30,30%	33,33%
33,33%	33,33%	33,33%

Equipements publics métropolitains				
Requalification de l'auto-pont/Zone Turin Nord	379 503,72 €	379 503,72 €	966 009,48 €	1 725 016,92 €
Requalification des axes et carrefour structurants (Verany et Turin)	235 516,98 €	235 516,98 €	235 516,98 €	706 550,94 €
Requalification Avenue George Chapel et ses abords	100 633,74 €	100 633,65 €	100 633,74 €	301 901,13 €
Requalification du tissu urbain (Guidotti et Arnaldi)	- €	- €	351 436,00 €	351 436,00 €
TOTAL	715 654,44 €	715 654,35 €	1 653 596,20 €	

Nettoiemment	Abattoirs	CML
22,00%	22,00%	56,00%
34,30%	30,30%	33,33%
33,33%	33,33%	33,33%
0,00%	0,00%	100,00%

TOTAL GENERAL	3 556 546,16 €	1 056 546,07 €	5 740 825,09 €
----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Estimation des financements - Privés par m²

Projets	Nettoisement	Abattoirs	CML	TOTAL
SDP (m²)	34 000	10 000	44 000	88 000
SDP logement (m²)	28 000			
SDP PC n°1			36 387	
SDP (Hors surface VEFA)			41 743	
Programme des équipements publics				
Equipements publics communaux				
Groupe scolaire				
8 classes	- €		84,18 €	84,18 €
3 classes pour extension Arziari	73,53 €	- €	- €	73,53 €
Aménagements paysagers				
Requalification de l'auto-pont/Zone Turin Nord	4,42 €	15,03 €	9,17 €	
Requalification des axes et carrefour structurants (Verany et Turin)	4,62 €	15,70 €	3,76 €	
Requalification Avenue George Chapel et ses abords	0,99 €	3,35 €	0,80 €	
TOTAL	83,56 €	34,09 €	97,91 €	157,71 €
Equipements publics métropolitains				
Requalification de l'auto-pont/Zone Turin Nord	11,16 €	37,95 €	23,14 €	72,25 €
Requalification des axes et carrefour structurants (Verany et Turin)	6,93 €	23,55 €	5,64 €	36,12 €
Requalification Avenue George Chapel et ses abords	2,96 €	10,06 €	2,41 €	15,43 €
Requalification du tissu urbain (Guidotti et Arnaldi)	- €	- €	8,42 €	8,42 €
TOTAL	21,05 €	71,57 €	39,61 €	132,23 €
TOTAL GENERAL	104,60 €	105,65 €	137,53 €	