

AVENANT N° 1

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE SITE DE LA ZONE D'ACTIVITES DES PALUDS DANS LE CADRE DE SA REQUALIFICATION « LES NOUVEAUX PALUDS » (INTEGRATION DU SECTEUR NAPOLLON)

EN PHASE ANTICIPATION – IMPULSION

Métropole d'Aix-Marseille-Provence –
Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

Ville d'Aubagne

(Département des Bouches-du-Rhône)

Entre :

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence, représentée par Monsieur Henri PONS, vice-Président, délégué à la Stratégie et Aménagement du territoire, SCOT, Schémas d'urbanisme agissant sur délégation du Président de la Métropole, dont le siège est 578, Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE

Désignée ci-après «**La Métropole**»

La commune d'AUBAGNE, représentée par son Maire, Monsieur Gérard GAZAY, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 2017,

Désignée ci-après par «**La commune**»

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, nommée par arrêté ministériel du 15 juillet 2013 et agissant en vertu de la délibération du **Conseil d'Administration n° _____ en date du _____**,

Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

D'autre part,

Préambule

Par convention en date de décembre 2015, la ville d'Aubagne, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et l'EPF PACA ont convenu d'intervenir sur la ZAE des Paluds, avec pour objectif la requalification et le renforcement de l'activité économique productive. En effet, cette zone d'activité majeure et très recherchée, comptant 600 entreprises et 6 000 emplois, n'offre plus les conditions d'accueil permettant de pérenniser et d'attirer des activités productives et qualitatives (mitage commercial, absence de disponibilités foncières...).

Par suite de la loi n°2015-991 du 7 Août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, article L518-3 du CGCT et décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 en déterminant les limites territoriales, la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE se substitue à l'ex-Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Au cours de cette première année, l'EPF PACA, en collaboration avec ses partenaires, a réalisé une analyse de la structure foncière de ce territoire en parallèle d'une évaluation des différentes contraintes conditionnant sa requalification. Plusieurs parcelles « tests » ont été désignées dans le but de développer des projets pilotes, sur lesquelles les premières réflexions d'urbanisme ont été lancées, en préalable aux premières démarches d'acquisitions foncières. Il ressort de ces premiers éléments que cette zone subit l'influence de deux facteurs : une captivité du marché qui engendre une pression foncière importante et les prescriptions liées au risque inondation qui figent la zone et son immobilier dans leurs évolutions. Or, la faible vacance, les prix de marchés anormalement hauts et les contraintes importantes en termes de reconstruction, freinent à la fois la collectivité dans ses capacités d'interventions opérationnelles, mais aussi les différentes entreprises dans leurs parcours et la poursuite de leur expansion.

L'une des clefs de la requalification de ce territoire économique réside donc dans la capacité à mobiliser du foncier en libérant et en réhabilitant des biens occupés, ce qui permettra également de fluidifier le parcours résidentiel des entreprises. A cette fin, il semble opportun de créer une offre foncière nouvelle pour favoriser des opérations tiroirs notamment.

La Communauté du Pays d'Aubagne et de l'Etoile et la Ville d'Aubagne avaient initié la mise en œuvre de l'aménagement de l'extension de la zone des Paluds pour initier la requalification de la zone des Paluds existante notamment par des opérations tiroirs. Néanmoins, le porté à connaissance du PPRI a suspendu ces réflexions.

Aussi, afin d'apporter une réponse opérationnelle à court terme aux contraintes qui freinent la maîtrise foncière et les capacités de renouvellement de la zone des Paluds, il est proposé d'élargir le périmètre d'intervention de la convention, et d'autoriser l'EPF PACA à agir sur le secteur à vocation économique de Napollon. Localisé à environ 3 km au Nord de la zone des Paluds, ce site classé à vocation économique dans le plan local d'urbanisme de la commune d'Aubagne approuvé le 22 novembre 2016, est peu impacté par le risque inondation. Par ailleurs il présente des capacités résiduelles de construction et permet d'envisager la réalisation d'opérations tiroirs dans un tissu économique constitué. Parmi les activités déjà présentes, ou les prospects éventuels, sur ce site de Napollon, on compte un certain nombre d'entreprises liées aux technologies biologiques et médicales, domaine d'activités correspondant à certaines sociétés présentes sur le site des Paluds et dont les besoins de croissance sont avérés.

Par ailleurs, le secteur de Napollon se situe en bordure de la Voie de Valdonne, assurant ainsi une capacité de desserte par un TCSP performant dans les prochaines années.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

Les articles 1 et 3.3 de la convention sont modifiés ainsi :

Article 2 – Périmètres d'intervention

2.2- Périmètre d'intervention foncière en relocalisation d'entreprises sur le site de Napollon.

Il s'agira sur le périmètre de la Zone Economique de Napollon, d'une superficie de 50 ha, d'assurer une veille et une maîtrise foncière nécessaire notamment à la réalisation d'opérations tiroirs. Celles-ci auront pour but de :

- faciliter le parcours d'expansion des entreprises présentes sur les Paluds,
- permettre la relocalisation temporaire ou définitive des entreprises occupant les fonciers ciblés comme stratégiques dans le cadre de la requalification des Paluds.

Article 3.3 – Etude de faisabilité du projet

Une étude de faisabilité sera mise en œuvre spécifiquement sur le secteur de Napollon afin de définir les capacités de densification de la zone, mais aussi les conditions architecturales, urbaines et financières liées au renforcement de ce secteur et la mise en œuvre d'opérations tiroirs.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

*
* *

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Fait à Aubagne, le (1)

**L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale**

**La commune d'AUBAGNE
représentée par son Maire,**

Claude BERTOLINO (2)

Gérard GAZAY (2)

**La Métropole d'Aix-Marseille Provence
représentée par son vice-Président,**

Henri PONS (2)

Annexes

Annexe n°1 – Plan de situation des périmètres d'intervention

(13) COMMUNE D'AUBAGNE - Site Napollon : 45,82 ha



■ Périmètre de Napollon : 45,82 ha

0 75 150 300 M



Date: janvier 2017
Sources: IGN BD Cartho
CRIGE PACA 2015
Mentions légales d'utilisation