



Protocole Cadre de Partenariat pour l'Extension d'Euroméditerranée

et

Protocole opérationnel pour la phase 1 (2011-2020).

Décembre 2010



Table des matières

Article 1 : Objet du présent protocole

○ Titre I : Protocole cadre

Article 2 : Enjeux et objectifs de l'opération

Article 3 : Rôle de l'EPAEM, cœur de métier et missions opérationnelles

Article 4 : Rôle des partenaires

Article 5 : Pilotage du protocole

Article 6 : Le programme de l'extension : le PAUD (actualisé)

Article 7 : Les modalités générales de financement du projet

Article 8 : Modalités relatives au foncier

Article 9 : Fonds européens

Article 10 : Garantie des emprunts de l'Etablissement Public

Article 11 : Modifications du présent protocole/ajustement des opérations

○ Titre II: Protocole opérationnel pour la phase 1 (2011/2020)

Article 12 : Le programme phase 1

Article 13 : Le hors bilan phase 1

Article 14 : Programme des investissements Ecocité

Article 15 : Modalité de financement de la phase 1

○ Titre III : Recouvrement du protocole 2006-2012 et du premier protocole opérationnel de l'extension

Article 16 : Définition des opérations prévues dans le protocole 2006-2012 à poursuivre au-delà de 2012

ANNEXES :

Annexe 1 : PAUD extension actualisé

Annexe 2 : Prix de vente du m2/SHON équipement public par ZAC

Annexe 3 : Mécanisme de report de SHON par ZAC

Annexe 4 : Plan d'affaires : Bilans financiers prévisionnels extension et Phase 1

**Protocole cadre de partenariat pour l'Extension d'Euroméditerranée
et protocole opérationnel pour la phase 1
(2011-2020)**

Entre :

- **l'Etat**, représenté par **M. Hugues PARANT**, Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches du Rhône,

- **la Ville de Marseille**, représentée par son Maire, **M. Jean Claude GAUDIN**, habilité par délibération du conseil municipal en date du,

- **la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole**, représentée par son Président, **M. Eugène CASELLI**, habilité par délibération du conseil de communauté en date du,

- **la Région Provence Alpes Côte d'Azur**, représentée par **M. Michel VAUZELLE**, Président du Conseil Régional, habilité par délibération de l'assemblée plénière du conseil régional en date du,

- **le Département des Bouches du Rhône**, représenté par **M. Jean-Noël GUERINI**, Président du Conseil Général, habilité par délibération de l'assemblée plénière du conseil général en date du,

Considérant qu'un premier protocole triennal mobilisant, à parité, l'Etat et les collectivités territoriales a été signé par tous les partenaires le 21 décembre 1995,

considérant qu'un deuxième protocole a été signé le 27 janvier 2000 pour la période 2000-2006 et qu'un troisième protocole a été signé le 15 décembre 2005 **pour la période 2006-2012, afin de prolonger et de renforcer la dynamique de l'Opération d'Intérêt National,**

vu le décret n°95-1102 du 13 octobre 1995 portant création de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée, modifié par le décret 2003-482 du 30 mai 2003,

vu le décret n°95-1103 du 13 octobre 1995 inscrivant l'opération d'aménagement Euroméditerranée parmi les Opérations d'Intérêt National,

vu le protocole financier 2000-2006 d'Euroméditerranée en date du 27 janvier 2000,

vu les décisions du Comité Interministériel pour l'Aménagement et le Développement du Territoire du 18 décembre 2003,

vu les décisions du Comité Interministériel pour l'Aménagement et le Développement du Territoire du 29 septembre 2004,

vu les décisions de la réunion interministérielle SGG du 17 décembre 2007,

vu le décret n°2007-1798 du 20 décembre 2007 entérinant **la décision d'étendre le périmètre de l'O.I.N. Euroméditerranée,**

vu le mandat donné par Monsieur le Ministre de l'Equipeement, de l'Environnement, du Développement et de l'Aménagement du Territoire au Préfet de Région le 27 mars 2009,

vu les réunions entre les partenaires de l'Opération sous l'égide du Préfet de Région en date du 27 octobre et 23 novembre 2009, 15 mars, 7 juin 2010, et 20 septembre 2010,

il est convenu ce qui suit.

Article I : Objet du présent protocole

Le présent protocole s'inscrit dans la lignée des protocoles et textes cadres cités en préambule, qui ont construit le développement du territoire d'Euroméditerranée et l'implication des partenaires dans la durée, l'Etat ayant été moteur dans leur élaboration et leur portage en dotant dès l'origine ce territoire d'un dispositif alors inédit (OIN/EPA), associé à des moyens financiers importants.

Le décret n° 2007-1798 du 20 décembre 2007 (JO du 22 décembre 2007) a entériné la décision d'étendre le périmètre de l'O.I.N. Euroméditerranée.

L'opération a en effet engendré un certain nombre de succès qui sont à mettre au crédit de l'ensemble de ses partenaires. C'est à ce titre que l'Etat, associé depuis l'origine au projet, a décidé de prolonger son aide aux côtés des collectivités au-delà de 2012, fin théorique du 3^{ème} protocole en cours.

En date du 27 mars 2009, le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, a reçu mandat du Ministre de l'Equipement, de l'Environnement, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, de négocier avec les collectivités territoriales la mise au point d'un protocole cadre fixant le programme d'ensemble de l'Opération « Extension » et les modalités de la participation de chacun des partenaires à ce programme, ainsi que sa première application opérationnelle sur la période 2010- 2017.

L'extension de l'O.I.N. a été conçue avec une grande ambition, décrite ci-après, sur un périmètre fortement dégradé. Son développement durera vraisemblablement 20 ans, et doit être conçu sur différentes phases. La première pourra démarrer dès la signature du présent protocole, avec deux années d'études et de procédures pour créer la première ZAC, et prendre ainsi en 2013 le relais opérationnel du troisième et dernier protocole 2006-2012 conclu sur le premier périmètre.

Toutefois, ce dernier protocole doit être prolongé jusqu'en 2017 pour terminer les aménagements prévus sur les secteurs St Charles et CIMED, et poursuivre à travers ces programmes, l'effort de développement urbain durable engagé sur l'ensemble du périmètre dans le cadre de la démarche Ecocité lancée en 2010.

Le présent protocole a donc pour objet :

- d'une part de fixer le programme d'ensemble de l'« Extension » de l'Opération d'Intérêt National que pilote l'Etablissement Public Euroméditerranée, les objectifs et les enjeux que les signataires s'engagent à atteindre chacun dans leur domaine de compétence, et les modalités de la participation de chacun des partenaires à ce programme. **C'est l'objet du titre I : protocole cadre de partenariat pour l'extension de l'O.I.N. ;**
- d'autre part de définir les actions à mener, leur financement et les modalités de leur mise en œuvre dans le cadre de la première application opérationnelle (« première phase »). **C'est l'objet du titre II : protocole opérationnel de la première phase de l'extension sur la période 2011-2020;**
- et enfin de préciser les modalités opérationnelles et financières régissant le raccordement, en termes de coûts de maîtrise d'ouvrage notamment, entre le protocole opérationnel 2011-2020 de l'extension avec le protocole antérieur 2006-2012, portant sur le premier périmètre. **C'est l'objet du titre III : Recouvrement du protocole 2006-2012 et du premier protocole opérationnel de l'extension.**

TITRE I : Protocole cadre de partenariat pour l'extension de l'O.I.N.

Article II : Objectifs de l'Opération

L'extension de l'O.I.N. s'inscrit dans la continuité opérationnelle et stratégique du projet Euromed 1 : Conforter l'aire marseillaise dans son rôle de grande métropole d'Europe et de Méditerranée. La poursuite de cette opération engage l'EPAEM dans un nouveau défi : penser la ville qui déterminera le futur économique et le rayonnement d'une cité millénaire pour construire, à l'instar des grandes agglomérations européennes, son cœur de métropole dans une approche durable. A ce titre, cette opération constituera une première application expérimentale du projet Ecocité dans l'agglomération marseillaise.

Au-delà des objectifs économiques et de rayonnement, les partenaires signataires souhaitent également rappeler l'importance primordiale des objectifs sociaux de l'opération qui a également pour mission de revitaliser tout un secteur du centre-ville avec le souci de favoriser la mixité sociale. Ces principes devront trouver leur déclinaison en termes de logement, d'accès à l'emploi et aux équipements publics.

Afin d'encourager la dynamique de l'investissement privé, les collectivités et les maîtres d'ouvrage publics, avec l'aide de l'Union Européenne ont, à ce stade, investi plus d'un milliard d'euros dans l'Opération. Cet effort, en particulier dans les infrastructures de transit littorales, dans la gare St Charles et le Tunnel de Lajoux, trouvera dans la nouvelle phase de l'Opération, la possibilité de démultiplier l'effet de levier « investissements privés/investissements publics directs » sur un périmètre et un programme plus vastes, puisqu'il s'agit maintenant, de créer 2 millions de m² pour 169 hectares sur l'extension, à comparer à 1 million de m² pour 310 hectares sur le périmètre actuel. Elle se traduit également par une multiplication par 3,5 des recettes commerciales liées aux opérations d'aménagement en valeur absolue comparée à l'OIN actuelle (700 M€ pour 194 M€) et par une multiplication par 2,5 en valeur relative (85 % du financement total contre 35%).

En encourageant la réalisation de logements pour tous, et notamment de logements sociaux (entre 20% et 30% des nouveaux logements) et de logements à prix maîtrisés, (15% des nouveaux logements) notamment pour les jeunes actifs, Euroméditerranée favorisera la mixité sociale et contribuera de manière significative aux objectifs du PADD pour l'agglomération (80 000 logements supplémentaires), : Pour l'extension, l'objectif est de construire 14 000 logements neufs et de réhabiliter 1 500 logements supplémentaires permettant d'accueillir 30 000 habitants (objectifs SCOT : de 80 000 à 100 000 habitants supplémentaires), sur un périmètre de 169 ha qui ne compte aujourd'hui que 3 000 habitants dans le noyau villageois des Crottes. C'est donc de la création d'un quartier de centre ville qu'il s'agit, pour attirer une population de la taille d'une ville moyenne.

En matière d'emploi, l'objectif est de créer sur l'Extension 20 000 emplois (objectif PADD : 80 000 emplois supplémentaires), à la fois en ciblant les emplois métropolitains supérieurs (emplois décisionnels et à vocation internationale), et en favorisant l'accès des demandeurs d'emplois moins qualifiés des arrondissements concernés aux filières du commerce, de l'hôtellerie - restauration, de la gestion des sites touristiques, des métiers de la santé et, bien sûr, du bâtiment travaux publics.

Enrichir le cœur métropolitain par une offre attractive de formations constitue un élément vital de structuration du périmètre. Faire de l'O.I.N. un « territoire apprenant » nécessitera la réalisation d'équipements éducatifs et de formation. Ces équipements de proximité structurants seront planifiés en accord avec les partenaires institutionnels (Ville, Communauté urbaine, Conseil Général, Conseil Régional) : ils sont indispensables à l'existence même d'un périmètre de vie urbaine. Une politique concertée d'offre de formation sur le périmètre d'Euroméditerranée doit renforcer le développement régional et participer au développement de l'économie locale en harmonie avec ses acteurs. Ces offres doivent accompagner le renforcement du tissu économique pour accélérer sa croissance et encourager l'implantation de nouvelles entreprises sur le périmètre de l'O.I.N.

La culture est un élément qualifiant et distinctif dans le processus de métropolisation tout autant qu'un facteur de transformation et d'harmonie urbaine. Dans la problématique de territoire que constitue l'extension de l'O.I.N., la culture doit s'envisager sous trois aspects complémentaires : comme lien social et urbain, comme vecteur de savoir et d'enrichissement, et comme pourvoyeuse de notoriété nationale et internationale.

Dans la perspective de l'évènement Marseille Provence capitale de la culture 2013 et du projet d'extension, l'EPAEM prendra en compte la dimension culturelle et artistique comme un élément structurant de son identité et de son développement. Ce coup de projecteur sur la métropole marseillaise constitue une opportunité pour l'O.I.N. et le périmètre de l'extension de mener une réflexion active sur la question culturelle à l'échelle d'un territoire urbain en création.

Corollaire de ses objectifs, l'ambition de l'O.I.N. est de devenir un choix naturel et exemplaire pour les populations, les acteurs économiques, les visiteurs étrangers en réalisant un projet de référence en matière d'aménagement durable méditerranéen et d'attractivité métropolitaine. Cette ambition doit générer une nouvelle dynamique de croissance et de notoriété au bénéfice d'une ville, d'une grande métropole, d'une région en devenant le cœur d'un nouvel ensemble, la vitrine du « Grand Marseille ».

Un cœur qui devra mêler l'emploi, la qualité de vie pour les populations, l'éducation, l'accès à la culture. Cette ambition est guidée par la démarche Ecocité qui doit imaginer et construire un nouveau modèle de ville durable innovant en matière d'accessibilité, d'habitat, d'énergie, en intégrant, de manière globale, les enjeux économiques et sociaux, la gestion des espaces et des ressources énergétiques. Véritable **laboratoire** de modernité urbaine et d'expérimentation au bénéfice de la métropole, le projet d'extension cherchera dans la démarche Ecocité à apporter des solutions adaptées aux typologies urbaines spécifiques à l'O.I.N. : Climat, interface ville-port, identité méditerranéenne, densité urbaine, modes de transport doux, gestion de la pollution des sols et des risques d'inondation, nouvelles constructions à faible impact énergétique...

Cette recherche d'innovation en qualité urbaine devra s'appliquer également tant aux évolutions futures du premier périmètre qui va poursuivre sa mutation avec de nouveaux projets tels que la future gare LGV, la piétonisation du centre ville, les évolutions éventuelles de l'interface ville-port que les collectivités et les établissements publics concernés continueront de mettre en œuvre, ou les retombées de l'évènement Marseille Provence capitale de la culture 2013, qu'à celles des quartiers environnant le périmètre de l'O.I.N. (Canet, Cabucelle, St Mauront, Belle de Mai, Bellevue).

En outre, la poursuite de l'aménagement de la façade littorale vers le Nord et l'implantation de grands équipements structurants, qui n'ont pas pu prendre place dans le premier périmètre, sont indispensables pour permettre à l'agglomération marseillaise de consolider son rang de grande métropole de l'Europe du Sud au cœur des échanges avec l'autre rive de la Méditerranée : lycée à section internationale, établissement de formation supérieure et professionnelle, palais des évènements, grand parc urbain...

Dans la continuité du projet Euromed 1, la poursuite de l'opération sur le périmètre de l'extension doit permettre d'atteindre une masse critique indispensable au rayonnement et à l'attractivité du territoire. Cette ambition partagée par l'ensemble de nos partenaires se décline en missions fondamentales qui définissent le « cœur de métier » des actions structurantes de l'EPAEM.

Article III : Rôle de l'Etablissement Public Euroméditerranée (EPAEM), cœur de métier et missions opérationnelles

1°) Le cœur de métier

Le rôle de l'EPAEM est de **piloter et mettre en œuvre un projet urbain global d'aménagement, de développement durable** (avec ses trois composantes économique, sociale, environnementale),

et de rénovation urbaine propre à contribuer à construire le cœur d'une grande métropole européenne et méditerranéenne.

L'EPAEM conduit des actions permettant le **développement urbain, économique et social** du territoire dans le respect de la mixité sociale et de l'habitat. Il favorise, à travers ses actions, la protection de l'environnement, l'insertion professionnelle et sociale par le biais d'une convention avec Pôle Emploi.

Au-delà des opérations réalisées sous sa propre maîtrise d'ouvrage, la concrétisation des objectifs mentionnés à l'article II, implique l'intervention de différents partenaires dans le respect de leurs compétences, afin d'élaborer un projet cohérent et lisible pour l'ensemble des acteurs, publics et privés comme pour les habitants et les usagers du périmètre.

L'EPAEM doit veiller à la **cohérence globale du projet** en liaison avec les différents maîtres d'ouvrage publics et privés, et réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage les opérations d'aménagement visées dans le présent protocole.

Ainsi, l'EPAEM conçoit et impulse des projets dans le domaine du rayonnement métropolitain cohérent avec l'ambition et la vocation du site, et en particulier les équipements structurants dans les domaines de la **culture** et de la **formation universitaire et professionnelle**.

Dans le domaine du **développement économique** et de la **création d'emploi**, l'EPAEM engage des actions de prospection et de promotion de ses filières en lien avec les acteurs nationaux tels que l'AFII et territoriaux tels que la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, la Mission de Développement Economique Régionale, Provence Promotion et le GPMM.

Il conçoit et met en œuvre le plan d'action pour l'emploi Euroméditerranée qui assure l'interface de l'Opération avec les politiques publiques de l'emploi. En prenant appui sur les potentialités de développement économique de l'Opération et en mobilisant les acteurs institutionnels de l'emploi, l'EPAEM permet à ceux-ci de préparer des opérations de recrutement et de formation et met en place des dispositifs opérationnels pour enrichir les parcours d'insertion et de formation des habitants du site.

En matière de **logement**, l'EPAEM encourage, notamment par l'action foncière et l'accompagnement des opérations des promoteurs privés et des bailleurs sociaux, la création de logements neufs - et la réhabilitation de logements existants - de qualité, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine.

Il élabore et propose à ses partenaires un programme pluriannuel de l'habitat faisant état des enjeux et objectifs de l'habitat sur le périmètre, des opportunités foncières et des péréquations possibles sur les fonciers publics afin de favoriser le développement de programmes aidés, des aménagements et des équipements nécessaires en ZAC ou hors ZAC, des programmes d'accompagnement à mettre en œuvre par les différentes collectivités tels que les OPAH, et des programmations financières nécessaires pour accompagner le financement des logements aidés.

Il s'assure, en lien avec le Grand Projet de Ville (GPV), que les opérations de revitalisation urbaine qu'il conduit sur son périmètre, sont menées dans le respect des objectifs initiaux et de l'intérêt des populations qui résident dans le quartier, si besoin est au moyen de dispositifs de suivis spécifiques en plus des outils conventionnels ou institutionnels existants (comité de pilotage des OPAH par exemple).

S'agissant de **maîtrise foncière**, l'EPAEM s'appuie par convention sur l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) pour les acquisitions d'anticipation. L'EPAEM doit en phase opérationnelle être en mesure de jouer pleinement son rôle d'acteur foncier pour maîtriser les prix et les opportunités, autoriser un regroupement parcellaire propre à bâtir une capacité de développement des projets importants en modifiant, le cas échéant, le parcellaire existant. En amont de l'opération,

la maîtrise foncière permet de tenir les prix et de contrôler efficacement les programmes et la gestion des délais.

Enfin, la métropole marseillaise marque son implication et son action en faveur de l'UPM et des actions internationales liées à la méditerranée (renforcement de la plate-forme Banque Mondiale avec l'arrivée du CMI, Conseil Mondial de l'Eau, ONUDI...).

Dans ce contexte, l'O.I.N. peut capitaliser sur les progrès tangibles générée par la première phase d'Euroméditerranée et sur les ambitions que porte le projet d'extension, notamment dans le domaine de l'urbain et de la qualité environnementale qui représente des clés d'entrée importantes dans l'espace méditerranéen qui permettent, aujourd'hui, de **positionner l'O.I.N. comme un acteur économique et culturel majeur de l'espace méditerranéen et européen.**

2) Les missions opérationnelles

L'EPAEM a compétence pour initier et réaliser (sous forme de ZAC ou toute autre procédure) toutes les opérations d'aménagement définies dans le programme d'aménagement urbain durable (PAUD) de l'extension, situées à l'intérieur du périmètre de l'O.I.N.

L'établissement public est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre défini en annexes 1 et 2 du décret N° 2007-1798 du 20 décembre 2007.

A ce titre, l'établissement est habilité pour son compte ou pour le compte de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'établissements publics, dans le cadre de conventions passées avec eux, notamment à :

- a) Réaliser des opérations d'aménagement, d'équipement et de rénovation urbaine ;
- b) Acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis ;
- c) Céder, conformément aux dispositions de l'article L 21-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des immeubles acquis par voie d'expropriation ;
- d) Exercer le droit de préemption ;
- e) Procéder à la réalisation des études et des travaux nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;
- f) Coordonner dans le cadre de conventions les projets des acteurs concourant à la réalisation de sa mission.

Article IV : Rôle des partenaires

Les partenaires institutionnels de l'EPAEM interviennent sur le projet au travers de la gouvernance de l'Etablissement public, et en qualité de maîtres d'ouvrages en fonction de leurs domaines de compétences respectifs, dont on rappelle brièvement ci après, à titre indicatif, les incidences pratiques sur le projet:

- Ville de Marseille : culture, urbanisme et droit des sols, parcs et espaces publics, eau, écoles, crèches, établissements sociaux de proximité, sécurité, action sociale communale,
- Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole : développement économique et emploi, commerce, planification urbaine (SCOT, PLU et PDU), transports collectifs urbains, déplacements et stationnement, voirie et réseaux, eau potable et assainissement, énergie, collecte des déchets,
- Conseil Général : collèges, transports interurbains et coordination des transports collectifs, voirie départementale, action sociale départementale,
- Conseil Régional : lycées, transports ferroviaires régionaux, aménagement du territoire et développement économique régional,
- Etat : enseignement supérieur, voirie et transport ferroviaire nationaux, ...

L'EPAEM s'engage à associer les partenaires signataires du présent protocole à la conception des projets dont il a la charge, dès leur phase amont. Les partenaires de l'EPAEM s'engagent réciproquement à tout mettre en œuvre pour faciliter l'accomplissement des missions dont l'EPAEM a la charge.

Chaque partenaire a pris la mesure de l'importance de son action dans la réussite du projet, par sa contribution à la définition du programme d'aménagement urbain, en regard des objectifs de l'Opération, par sa contribution à la réalisation des infrastructures et équipements dont il a la charge, et le cas échéant par sa contribution financière à des projets relevant de la compétence d'un autre partenaire.

Mais la solidarité et la cohérence de ce partenariat sont aussi une des clés de la réussite de l'opération. Les partenaires prendront notamment toutes initiatives qui s'avèreraient nécessaires, pour garantir la cohérence entre les politiques et réglementations dont ils ont la responsabilité, et les objectifs de l'Opération d'Intérêt National, en particulier dans les domaines du développement économique, de l'emploi, de la formation, du logement, des transports, et des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PDU, PLH...).

L'EPAEM poursuivra par ailleurs avec le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), le développement d'une relation partenariale active et concrète, à l'instar de la convention cadre qu'ils ont signée le 24 novembre 2009, autour de projets urbains d'aménagements permettant d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble ville-port à l'interface.

L'EPAEM, RFF et la SNCF définiront également au travers de conventions spécifiques les programmes d'actions respectifs en études et travaux, et les règles de cession à prévoir, pour les emprises ferroviaires concernées dans le périmètre par le projet d'aménagement.

Article V : Dispositifs de pilotage du présent protocole

1) Le Directeur Général rend compte de l'exécution du présent protocole et de ses opérations au Conseil d'Administration de l'Etablissement Public, au sein duquel tous les partenaires signataires sont représentés.

C'est l'organe de gouvernance de l'Opération d'Intérêt National.

Les projets cofinancés entre les partenaires ou menés en propre par un partenaire sur le périmètre de l'O.I.N. font l'objet d'informations régulières du Conseil.

2) Chaque Conseil d'Administration est précédé d'une réunion préparatoire organisée sous l'autorité du Préfet de Région associant les Directeurs Généraux ou Secrétaires Généraux des collectivités partenaires pour leur permettre de préparer et de débattre des ordres du jour et d'en informer leurs représentants au Conseil, et de débattre de façon permanente de tous les thèmes relatifs à leur participation dans le Projet Euroméditerranée et à l'avancement de l'Opération.

3) Afin d'accompagner la dynamique de projet qui est structurelle de l'Opération d'Intérêt National, il est convenu d'associer les partenaires le plus en amont possible à l'élaboration technique des projets opérationnels ainsi que sur les thèmes transversaux tel que l'Emploi, l'Habitat, la Formation, la Culture.

4) Pour permettre à chaque partenaire de bénéficier d'une juste visibilité de son implication, le plan de communication de l'Etablissement Public fera l'objet chaque année d'une délibération du Conseil d'Administration.

De plus, le comité visé à l'article V.2) du présent protocole fera le point sur les actions de communication envisagées sur le périmètre de l'Opération, menées par l'EPAEM ou en association avec d'autres partenaires.

5) Le Conseil d'Administration est informé préalablement des actions et démarches de concertation réalisées par l'EPAEM.

Article VI: Définition du programme de l'extension

Le programme d'aménagement Urbain durable (PAUD) de l'extension a été défini dans le cahier des charges de la consultation urbaine lancée en 2008, qui a abouti au choix d'un maître d'œuvre en novembre 2009, en charge du plan guide du projet, son actualisation, et de l'élaboration du dossier de la première ZAC.

Ce cahier des charges, établi en collaboration étroite avec les partenaires de l'EPAEM, a été actualisé en 2010 pour tenir compte des propositions formulées par le maître d'œuvre dans sa réponse au concours. Il est joint en annexe 1. Ses grandes lignes sont rappelées ci-après.

Le territoire de l'extension, un site fortement dégradé mais des atouts avec un grand potentiel de développement.

Situé au nord du périmètre initial et dans son prolongement immédiat, le territoire visé pour l'extension de l'O.I.N. compte 169 hectares. Très marqué par une histoire industrielle qui a débuté au XIX siècle mais qui ne s'est pas poursuivie, ce territoire est aujourd'hui caractérisé par une très grande déshérence et un fort degré de pollution des sols.

Traversé par le ruisseau des Aygalades, torrent côtier aux crues brutales et puissantes, qui a été pourtant busé et comblé pour construire la plateforme ferroviaire du Canet, il est maintenant entaché de larges zones inondables.

Sans unité, ce territoire, qui n'est pourtant situé qu'à 2,5 km de l'hyper centre, est peu habité (3500 habitants), par une population très défavorisée (peu diplômée, taux de chômage très élevé, faible taux de scolarisation) et le parc de logement est particulièrement dégradé (logements anciens, souvent insalubres, avec un taux de vacance élevé). La densité d'équipements publics et de commerce est très réduite.

Sur le plan économique, ce territoire qui compte 5 000 emplois est principalement marqué par un site EDF qui a perdu sa vocation industrielle, des activités de logistique lourde (un chantier de transport combiné notamment), des activités de commerce de gros pour le bâtiment, des concessions automobiles...

Le site, en bordure immédiate du port industriel, est entouré à l'Est et à l'Ouest par l'autoroute du littoral (A55) et par l'autoroute Nord (A7) qui le traversent plus qu'elles ne le desservent. L'aéroport est accessible en un quart d'heure, et le centre ville en cinq minutes par la desserte en métro déjà existante.

En résumé, ce territoire fortement dégradé, peu habité et enclavé mais doté de solides atouts doit faire l'objet d'importantes mutations rendues d'autant plus nécessaires par le risque de voir la fracture entre ce quartier et le centre ville s'accroître et même impacter le périmètre actuel d'Euroméditerranée.

Les grandes lignes du projet d'aménagement urbain durable

Le modèle urbain qui s'appliquera à l'extension de l'O.I.N. repose sur une **véritable approche stratégique d'aménagement et de développement durable** qui sera mise en œuvre à l'échelle

d'un quartier nouveau de 30 000 habitants et 20 000 emplois au cœur de la deuxième ville de France.

Tout en conservant les atouts du modèle existant (gouvernance, économie, social) qui seront confortés et améliorés, la question de la qualité environnementale est particulièrement approfondie au travers du PAUD et de la démarche Ecocité:

- Une forte densité, raisonnée, associée à des espaces verts généreux et des équipements sportifs, commerciaux, et de formation, organisée pour favoriser une grande mixité des usages, au service d'une politique du logement assurant par l'accueil de 30 000 habitants nouveaux, le tiers des besoins de croissance de la métropole.
- Une structure urbaine optimisant la couture du nouveau secteur de centre ville avec les quartiers environnants.
- Un parc urbain de 14 ha, lieu d'agrément et d'attraction de dimension métropolitaine, servant également de bassin de rétention et d'ouvrage de protection du périmètre et des quartiers d'Arenc en aval contre la crue centennale. Ce projet de parc urbain apportera une réponse globale et de dimension métropolitaine à trois préoccupations environnementales: la revalorisation d'un fleuve côtier à l'identité forte, la création d'une coulée verte urbaine structurante, et la prise en compte à l'échelle idoine d'un risque d'inondation amplifié par l'ambition de densifier fortement le site en logements et en emplois.
- Une gestion rigoureuse des problèmes de terres polluées : éviter les terrassements non indispensables, en particulier pour des parkings souterrains, mettre en place sur le site une centrale de traitement des terres, etc.
- Des bâtiments à économie carbone conforme aux recommandations de « Grenelle de l'Environnement » à l'horizon 2020, grâce à une conception économe, et à des équipements de production énergétique décarbonée innovants (échangeurs à eau de mer, boucle thermique bureaux/logements, photovoltaïque), et une gestion intelligente des réseaux (Smart Grids).
- L'amélioration de l'accessibilité, par le développement des modes de déplacement doux et des transports collectifs (développement du réseau tramway ou BHNS vers les quartiers Nord et vers St Jérôme, extension du métro, pôle multimodal « porte du centre ville ») ;
- La reconversion d'activités logistiques traditionnelles en logistique urbaine, embranchée fer, en vue d'optimiser l'usage du foncier ferroviaire du faisceau et de la gare d'Arenc au bénéfice principal des activités de logistique d'approvisionnement du centre ville de Marseille, tandis que la mutation du chantier de transport combiné du Canet vers le site de Mourepiane facilitera celle des plateformes gestionnaires de flux de marchandises continentaux ou internationaux non concernés par Marseille mais aboutissant aujourd'hui au Canet ou à Arenc, vers d'autres sites marseillais moins centraux.
- Des équipements métropolitains regroupés dans un grand espace public de 15 ha, en bordure de corniche de la Madrague, faisant plus largement appel aux financements publics/privés, au service de la métropolisation de Marseille et de son rayonnement international.

Les grandes lignes du modèle économique

Sur le même modèle que la première phase d'Euroméditerranée (de 1995 à 2012), le principe est de confier à l'EPA la conduite des actions d'aménagement et de développement économique pour une opération dont la durée est estimée à vingt ans.

Le modèle économique applicable sur ce projet d'extension repose sur des principes forts privilégiant une gestion financière optimisée pour les financeurs :

1. Un effet levier Public/Privé maximisé : la livraison de grands équipements structurants à vocation métropolitaine impacte et restaure l'attractivité du site, et contribue par ses effets induits au développement de la métropole et de sa région. La création rapide d'équipements

structurants permet par ailleurs de constituer les bases d'un marché immobilier actif. La mobilisation d'investissements publics focalisés accélère l'investissement privé qui prend le relais dans une proportion très supérieure.

2. Elle se traduit en corollaire par une démultiplication importante des recettes commerciales liées aux opérations d'aménagement en valeur absolue comparée à l'O.I.N. actuelle (700 M€ pour 191 M€) qui fait sensiblement évoluer la nature de la mission opérationnelle de l'EPAEM.
3. Une stratégie foncière appropriée à cette nouvelle équation, minimisant les risques et la charge financière inhérente au portage :
 - a. Convention avec l'établissement public foncier régional (EPFR) qui assurera une part importante du portage,
 - b. Phasage des acquisitions qui ne seront engagées qu'avec la garantie d'une revente de charge foncière à court/moyen terme (travail en flux tendu), et avec en priorité la maîtrise des grosses emprises publiques : RFF, SNCF, Ville.
 - c. Recherche d'accords de co-développement avec les grands propriétaires fonciers publics et privés avec le double objectif de partager la valeur et les risques.
 - d. Convention cadre avec les établissements publics de l'Etat, en particulier SNCF et RFF, dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de l'Etat en matière d'aménagement et de développement durable.
4. Un phasage économiquement raisonné des opérations : la programmation s'attachera à trouver dans le temps la meilleure articulation entre investissements générateurs de recettes et réalisations des travaux d'infrastructures facteurs de coûts. On recherchera par ailleurs des phases auto stables, permettant de s'adapter aux variations de conjoncture économique.

Caractéristiques principales du projet et de sa phase 1

	Total (2011-2030)	Phase I (2011-2020)
Superficie	169 ha	environ 70 ha
SHON totale	2 028 000 m ²	778 500 m ²
Population	30 000 hab	11 000 hab
Nbre de logements	14 000 créés 1 500 réhabilités	5 200 créés 500 réhabilités
Emplois créés	20 000	6 500

Article VII : Les modalités générales de financement du projet

Sur le programme d'ensemble de l'extension, les projections financières actualisées en 2009 en utilisant les résultats du concours de maîtrise d'œuvre urbaine, conduisent aux prévisions globales de bilan d'aménagement suivantes :

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL A FIN D'AFFAIRES

Dépenses	M€ HT	%	Recettes	M€ HT	%
Promotion Dévt éco	27,0	3%	Cessions de charges foncières	653,4	77%
Foncier	330,6	39%	Cessions de terrains publics	35,0	4%
Dépollution	105,3	12%	Actualisation des recettes	39,3	5%
Espaces publics et aménagements	234,2	28%	Subvention d'équilibre	120,0	14%
Equipements primaires connexes	8,6	1%			
Frais de missions opérationnelles	58,2	7%			
Frais de structure cœur de métier	44,5	5%			
Frais financiers	35,7	4%			
Etudes de préfiguration	3,6	0%			
Total	847,7	100%	Total	847,7	100%

soit une subvention totale de 120M en incluant le budget d'études de préfiguration de l'extension entre 2007 et 2010 (3,6 M€).

Non compris : les ouvrages et équipements structurants « hors bilan » définis à l'article XIII, excepté une participation de l'EPAEM, à hauteur de 8,6 M€, à des ouvrages primaires connexes de la phase 1 (échangeur Cap Pinède, et trémie capitaine Gèze).

Les détails de ce bilan prévisionnel sont fournis dans le plan d'affaires en annexe 4.

Suite aux dispositions arrêtées lors de la réunion interministérielle du 17 décembre 2007 fixant la contribution de l'état, les partenaires signataires s'engagent à subventionner l'Etablissement Public à hauteur de **120 M€**, selon la clé de répartition suivante, pour équilibrer le bilan de l'opération:

	Montant M€HT	%
Etat :	40,0	(33,3%)
Ville de Marseille :	25,7	(21,4%)
Région PACA:	18,1	(15,1%)
Département BDR	18,1	(15,1%)
Communauté Urbaine MPM :	18,1	(15,1%)
TOTAL M€HT	120 M€	(100%)

Répartition de la subvention d'équilibre entre partenaires

L'engagement de cette subvention sera progressif, et défini phase par phase dans chaque protocole opérationnel.

7.2 Financement des ouvrages et équipements structurants «hors bilan ».

Les partenaires contribueront par ailleurs, selon des clés de répartition variables selon les ouvrages et équipements, fixées dans chaque protocole opérationnel, au financement des investissements

« hors bilan » par nature, relevant de leur compétence respective, et indispensables au développement ou au fonctionnement du projet : infrastructures primaires de voirie et de transports collectifs, pôles d'échanges, équipements publics de proximité et notamment scolaires, sociaux, sportifs etc.

Article VIII : Modalités financières relatives aux cessions foncières

La réalisation d'équipements publics de formation et d'enseignement, de développement culturel, d'animation sociale, est essentielle à la réussite du projet Euroméditerranée qui doit en même temps être un accélérateur de la métropole marseillaise et répondre aux besoins spécifiques d'un quartier où la nécessité d'une solidarité est particulièrement évidente.

L'objet du présent protocole est aussi de définir des règles qui soient appliquées de manière identique à tous les partenaires publics maîtres d'ouvrage de ces équipements et signataires du présent protocole, en indiquant les modalités financières de cession par l'EPAEM des terrains d'assiette des équipements publics.

Ces modalités, qui constituent un élément essentiel de sécurisation du montage de ces opérations, doivent permettre également d'en réduire la dépense totale au travers d'une diminution du coût des terrains dont le financement est habituellement un aspect critique. Les partenaires signataires s'engagent à fournir leurs meilleurs efforts pour favoriser cette politique.

Les règles mises en œuvre par le présent protocole consistent :

- d'une part à appliquer un prix spécifique sur les terrains cédés par l'EPAEM aux partenaires signataires,
- d'autre part à appliquer un principe de cession gratuite par les partenaires publics signataires à l'EPAEM des terrains du domaine public, préalablement déclassés par ceux-ci, qui sont destinés à des opérations d'aménagement inscrites au programme de l'O.I.N.

Parallèlement, les espaces publics, voiries et réseaux divers réalisés par l'EPAEM seront cédés gratuitement par ce dernier aux collectivités et établissements publics compétents pour les gérer.

Ainsi, la réduction des coûts concernera tant les partenaires publics pour leurs opérations propres, que l'EPAEM pour les opérations d'aménagement décidées en son sein.

8.1 : Cession d'emprises foncières par l'EPAEM aux partenaires publics d'Euroméditerranée

8.1.1 : Cessions pour réalisation d'équipements publics

8.1.1.1 : En ZAC

La vente de charges foncières par l'EPAEM pour la réalisation d'équipements publics, dont la maîtrise d'ouvrage revient aux partenaires publics signataires du présent protocole, sera fondée sur le prix de m2 de surface hors œuvre nette (SHON) applicable aux équipements publics tel qu'il figure au bilan, actualisé chaque année, de la ZAC considérée.

Un tableau, actualisé en 2010 de ce prix pour chaque ZAC est joint en annexe 2 du présent protocole à titre d'information, étant entendu que ce prix sera identique pour 3 ans, puis pourra être actualisé par avenant annuel.

La SHON prise en compte pour déterminer le prix de vente de charges foncières sera fonction de la nature des équipements construits par les partenaires publics :

-1^{er} cas : équipement public inscrit au programme des équipements publics de la ZAC :

Le prix de vente correspondra à la SHON réelle du projet de construction.

-2^e cas : équipement public non inscrit au programme des équipements publics de la ZAC :

Le prix de vente correspondra à la SHON réelle du projet de construction à laquelle sera rajoutée, en cas de SHON projet inférieure à la SHON de référence de l'assiette foncière de l'équipement, la SHON différentielle ne pouvant pas être reportée.

Un document joint en annexe 3 du présent protocole détermine pour chaque ZAC le mécanisme de report.

Le prix de vente de charges foncières sera réputé inclure la participation aux équipements publics de la ZAC, sauf dans le cas où le partenaire public acquéreur n'est pas le maître d'ouvrage de l'équipement considéré.

En ce cas, le prix de vente au partenaire public sera fixé comme indiqué ci-avant en prenant en compte la SHON du projet du maître d'ouvrage. Une convention de participation sera établie entre la commune et le constructeur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme et le montant de cette participation sera déduit du prix de vente de charges foncières au partenaire public.

8.1.1.2 : Hors ZAC

Les terrains destinés aux équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage incombe aux partenaires publics signataires du présent protocole feront l'objet de cessions par l'EPAEM à leur prix de revient tel qu'il résulte de la comptabilité de l'opération d'aménagement considérée.

Pour le calcul de ce prix de revient, seront pris en compte :

a)-le total des charges relatives au terrain concerné, constatées par l'EPAEM lors de sa cession au partenaire public, à savoir :

- le coût d'acquisition par l'EPAEM, impôts et frais d'acte compris,
- le cas échéant, les indemnités d'éviction commerciale, les frais de relogement,
- les frais d'entretien et de gardiennage.

b)-les coûts de démolition dans la mesure où ils sont à la charge de l'EPAEM.

Les maîtres d'ouvrages prendront en charge en sus du prix de cession, les coûts de dépollution des terrains acquis, qui sont par nature liés à la mise au point des projets dont ils ont la charge.

En cas de vente à un partenaire public d'un terrain issu de plusieurs terrains acquis par l'EPAEM, le prix de revient défini ci-dessus sera calculé au prorata du coût de revient de chaque terrain d'origine.

Enfin les frais de portage éventuels seront répercutés aux personnes publiques acquéreurs des terrains.

8.1.2 : Cessions d'espaces publics, voiries et réseaux divers réalisés par l'EPAEM

Les espaces publics, voiries et réseaux divers réalisés par l'EPAEM dans le cadre des opérations d'aménagement qu'il conduit (ZAC notamment) seront cédés gratuitement, après réception ou levée des réserves par l'EPAEM, aux collectivités et établissements publics compétents pour les gérer.

8.2 : Cession d'emprises foncières par les partenaires publics d'Euroméditerranée à l'EPAEM

8.2.1 Emprises du domaine public

Les emprises du domaine public appartenant aux partenaires publics signataires, qui seront déclassées par ces derniers pour permettre leur cession dans le cadre d'opérations d'aménagement conduites par l'EPAEM, seront cédées gratuitement à ce dernier. Pour tous les partenaires publics, un avis du service des Domaines sera néanmoins nécessaire avant chaque cession en confirmation de cette disposition.

8.2.2 Emprises du domaine privé

Les emprises du domaine privé des partenaires publics (Etat, opérateurs publics de l'Etat, collectivités territoriales) sont cédées à l'EPAEM au prix bilanciel après avis de France-Domaines.

Article IX: Fonds européens

Dans l'hypothèse de la mise en place d'une nouvelle génération de fonds structurels européens, les signataires s'engagent à étudier la possibilité de rendre éligibles les opérations mentionnées dans le présent protocole.

Article X : Garantie des emprunts de l'Etablissement Public

Pour le cas où, après approbation de son Conseil d'Administration, l'Etablissement Public aurait recours à l'emprunt avec une obligation de garantie des collectivités territoriales partenaires imposée par l'établissement de crédit, celles-ci s'engagent, sous réserve de l'approbation de leurs assemblées délibérantes, à apporter une garantie partielle correspondant au pourcentage de leurs engagements respectifs figurant à l'article VIII – 1.2 ci-dessus, afin de faciliter la contractualisation par l'EPAEM de cet emprunt.

Article XI : Modifications du présent protocole/ajustement des opérations

Le présent protocole peut être modifié par délibérations concordantes des collectivités territoriales signataires et par décision concordante de l'Etat.

Chaque opération menée par l'Etablissement Public dans le cadre du présent protocole pourra être ajustée par délibération de son Conseil d'Administration.

Chaque phase de l'opération sera engagée sur la base d'un plan d'affaires établi par l'EPAEM, annexé au protocole opérationnel.

Ce plan sera ensuite approfondi, avec la poursuite des études de réalisation de ZAC, pour prendre la forme d'un Programme Stratégique Opérationnel (PSO) présenté au Conseil d'Administration. Le PSO fera l'objet d'un suivi et d'une révision annuelle au moment de l'élaboration du budget annuel de l'EPAEM.

Par ailleurs, les partenaires conviennent de se revoir sur l'exécution du protocole en 2015, 2020, 2025, 2030 pour décider de modifications de programme éventuelles permettant l'ajustement du PSO aux ressources convenues dans chaque protocole opérationnel.

TITRE II Protocole opérationnel pour la première phase 2011-2020

Article XII : Définition du programme de la phase I : 2011-2020

Au démarrage de la mise au point du plan guide de l'extension, à partir de l'esquisse de l'équipe lauréate du concours de maîtrise d'œuvre, et sous réserve d'inventaire plus précis après sa mise au point (fin 2010), la phase 1 du projet paraît devoir s'articuler selon le schéma joint in fine, en visant :

- la continuation du périmètre d'Euromed I vers le Nord et la création d'une première tranche du parc, à Bougainville ; cet aménagement est particulièrement structurant pour la valorisation des opérations des Docks Libres (800 logements) ;
- l'aménagement des espaces autour du pôle d'échange à créer à l'occasion du prolongement du métro à Gèze ;
- la création d'un grand quartier résidentiel de 2000/2500 logements, commerces et équipements, bien visible et structuré, autour du pôle de Gèze, la rue de Lyon et les disponibilités foncières entre rue de Lyon et chemin de la Madrague ;
- la mise en valeur des mêmes terrains pour lancer dès la première phase un grand espace public et accompagner la rénovation du marché aux Puces,
- et dans le village des Crottes, l'aménagement de la place de l'église St Jean de Jérusalem, et un programme de rénovation urbaine, avec des crédits ad hoc à dégager, qui ne sont pas dans ce bilan (crédits de type PNRQAD).

Voir plan in fine

Principales caractéristiques de la phase 1

	Phase I (2011-2020)
Superficie	environ 70 ha
SHON totale	778 500 m ²
Population	11 000 hab
Nbre de logements	5 200 créés 500 réhabilités
Emplois créés	6 500

Les opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Euroméditerranée programmées pour être réalisées en première phase 2011-2020 ont été évaluées comme le reste du programme, sur la base du plan d'affaires élaboré en 2007 et mis à jour selon le projet lauréat du concours. Elles conduisent aux prévisions globales de bilan d'aménagement suivantes pour la phase 1 (hors dépenses « hors bilan » examinées dans l'article XIII):

BILAN FINANCIER PREVISIONNEL PHASE 1

Dépenses	M€ HT	%	Recettes	M€ HT	%
Promotion Dévt éco	12,0	4%	Cessions de charges foncières	255,0	79%
Foncier	136,7	42%	Cessions de terrains publics	9,7	3%
Dépollution	23,5	7%	Actualisation des recettes	0,0	
Espaces publics et aménagements	85,1	26%	Subvention d'équilibre	59,1	18%
Equipements primaires connexes	8,6	3%			
Frais de missions opérationnelles	25,7	8%			
Frais de structure coeur de métier	22,8	7%			
Frais financiers	9,4	3%			
Total	323,8	100%	Total	323,8	100%

Les détails de ce bilan prévisionnel sont fournis dans le plan d'affaires de la phase 1 en annexe 4.

Article XIII : Les opérations structurantes nécessaires à la réalisation de la phase 1

Les opérations situées dans le périmètre d'Euroméditerranée et de l'extension, financées en propre par un des partenaires du présent protocole ou cofinancées entre plusieurs partenaires du présent protocole, mais ne rentrant pas par nature dans le bilan d'aménagement proprement dit, ont été inventoriées avec les partenaires, et font l'objet d'un montage financier spécifique défini dans l'article XV.

Il s'agit des ouvrages et équipements publics suivants :

- Ouvrages routiers primaires:
 - Le remplacement de l'autopont de l'avenue Gèze au dessus de la rue de Lyon par un passage routier inférieur, coordonné avec la création du pôle multimodal de Gèze et le prolongement du métro ;
 - La rationalisation de l'échangeur Cap Pinède, nouvelle entrée de ville de l'autoroute A55, en liaison avec la mise en service de la L2. La refonte de cet échangeur sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat, indépendamment des dispositions financières prévues dans le présent protocole.

L'ensemble, évalué à 24,6 M€, a fait l'objet d'un accord spécifique ente les partenaires : l'EPAEM en financera 8,6 M€ dans son bilan d'aménagement, et sera en contrepartie exonéré de toute contribution au parc relais et pôle d'échange de Gèze. Le reste soit 16 M€ sera porté en hors bilan.

En revanche, la trémie de Cap Pinède prévue entre l'ouvrage de franchissement de la rue de Lyon et l'échangeur, ainsi que les travaux de reprise de l'A55 sous le boulevard de Corniche pour remplacer la passerelle A55, proposés dans l'esquisse de plan guide, sont considérés comme relevant de la phase II du projet.

- Infrastructures de transport collectif :
 - Le prolongement du métro à Gèze, le prolongement du tramway ou la création, en lien avec le tramway et le métro, d'une desserte en BHNS sur un axe Nord Sud traversant l'extension entre Arenc et Gèze, et la création d'un important pôle

d'échange multimodal métro/tramway (ou BHNS)/autobus/cars interurbains/cars internationaux, avec parc relais, d'entrée de centre ville à Gèze. L'enveloppe cible de 90 M€ indiquée ci-après pour les infrastructures de transport collectif correspond à l'hypothèse d'un BHNS entre Arenc et Gèze. Dans le cas d'une décision portant sur le mode tramway, l'estimation sera revue en conséquence.

- Le développement de la capacité des voies littorales situées sur le périmètre d'Euroméditerranée, avec un nouveau projet de halte TER à Cap Pinède, est envisagé dans le PAUD. Ce dernier est au stade actuel des études, programmé en phase 2 seulement. Dans le cas où ce projet devait être anticipé en phase 1, l'enveloppe cible des dépenses hors bilan devrait de même être revue en conséquence.
- Chantier de transport combiné continental de Mourepiane : cette infrastructure qui apporte à Marseille une réelle capacité de développement de son activité de fret ferroviaire et portuaire permet également la libération du site du Canet et la construction du parc des Aigalades. Les partenaires conviennent de l'intérêt commun d'intégrer ce projet dans la répartition des apports financiers de chacun à l'opération extension, et d'ajuster les contributions en conséquence. Les valeurs indiquées sont pour l'instant provisoires et à parfaire. Elles seront réajustées en fonction des résultats de l'appel à projet à lancer à l'automne 2010 par le GPMM.
- Les ouvrages hydrauliques spéciaux de protection contre le risque d'inondation par remontée des crues : Il s'agit de recalibrer le ruisseau de Plombières le long du bd de Lesseps, et d'organiser la collecte et le passage des eaux pluviales du ruisseau des Aigalades venant du Canet sous le Boulevard pour rejoindre le parc Bougainville.
- La création d'un collège financé par le Conseil Général, et de divers équipements publics de proximité (crèches, écoles primaires, établissements sportifs), financés par la Ville de Marseille.
- La création d'un lycée avec section internationale, financé par le Conseil Régional n'est à prendre en considération qu'en phase 2. Toutefois, la réflexion relative à cet équipement, notamment sur le foncier, est à engager en phase 1.

Les investissements prévisionnels correspondants sont indiqués dans le tableau ci-dessous.

Infrastructures et équipements « Hors bilan » de la phase 1

	Montant M€ HT	
Participation aux infrastructures routières primaires (évaluées à 24,6 M€)	16	
Transports collectifs y/c parc relais et pôle d'échange	90(*)	
Participation au chantier de transport combiné de Mourepiane (évalué à 60 M€)	40	
Ouvrages hydrauliques protection des crues	10	
Collège (hors foncier)	25	
Autres équipements de proximité : écoles, crèches, centre sociaux	25	
Participation au Parc de Bougainville (**)	11	
TOTAL M€ HT	217 M€	

* Chiffre correspondant à une hypothèse BHNS pour le TCSP entre Arenc et Gèze.

** L'importance de l'opération du parc de Bougainville et des Aygalades le rend difficilement amortissable sur le bilan de l'opération seulement, d'autant qu'il va largement profiter à d'autres secteurs urbains à proximité et en particulier le projet des Docks Libres.

Il est convenu que la ville de Marseille contribue spécifiquement à cet ouvrage par un apport en nature correspondant aux terrains **privés** acquis pour un montant de 11 M€.

Sont également envisagés sur le périmètre des équipements privés, ou en partenariat public/privé, qui devront s'ils se confirment faire l'objet de montages financiers spécifiques non pris en compte dans l'article XV :

- Projet d'établissement d'enseignement supérieur et de formation,
- Projet de « palais des événements ».

Article XIV : Programme des investissements « Ecocité »

Dans le cadre de la démarche de développement durable Ecocité, dans laquelle le projet d'extension d'Euroméditerranée a été sélectionné pour participer, un certain nombre de projets innovants ont été identifiés, contribuant à la mutation sociale et culturelle, au développement économique, et au développement d'un modèle de ville durable méditerranéenne. Leur réalisation apportera au projet d'extension un rôle moteur dans la métropole, de laboratoire d'expérimentation de solutions urbaines nouvelles, dans les domaines de la conception méditerranéenne des constructions, de l'énergie, des espaces verts, et des transports.

Un objectif permanent de l'EPAEM est également de conserver sur le périmètre des niveaux de prix contenus, avec des bâtiments de conception méditerranéenne « low cost, easy tech ».

Les 4 projets décrits ci-dessous seront proposés par l'EPAEM dans le cadre du processus de validation par appel à projets défini par le Commissariat Général à l'Investissement et son opérateur la Caisse des Dépôts, et en cours de lancement (phase 1 : 2010-2014).

- C'est le cas du projet de boucle de production d'énergie par thalasso thermie (boucle à eau de mer), chiffré à 60 M€ (dont 30 M de réseaux, inclus la boucle proprement dite, qui a minima resteront à financer par le public).
Cet investissement est justifié par les économies importantes qu'il apporte en énergie et en bilan CO², combiné avec un meilleur dimensionnement des besoins, des bâtiments plus économes, et des réseaux de distribution intelligents, mais ne sera amorti qu'à long terme sur les redevances perçues de l'opérateur par la CUMPM, et ne peut être porté par le bilan de l'opération. Il peut rejoindre la liste des projets hors bilan, sous réserve d'un montage financier facilitant sa prise en compte.
- Les projets de Transports Collectifs de l'extension, mentionnés ci dessus pour un montant de 90 M€ (hypothèse BHNS) relèvent également de la démarche Ecocité. Ils seront également portés à connaissance de l'Etat par la CUMPM dans le cadre des appels à projets TC lancés par l'Etat.
- Le projet de parc des Aygalades, également à l'étude, est un exemple remarquable de reconstitution d'un espace naturel de dimension métropolitaine, gravement dégradé par son activité industrielle récente, et de projet de trame verte et bleue alliant dépollution, lutte contre le risque d'inondabilité, support à la biodiversité, remise en scène de l'eau, et éventuellement projets de traitement phytosanitaire des eaux usées, etc.
- Le projet de laboratoire de l'habitat durable méditerranéen permettra de tester sur un macro îlot test, les possibilités d'expérimentation concrète et de vérification en termes de faisabilité et d'économie, des éléments de conception d'un habitat méditerranéen durable

recommandés dans le projet: principes architecturaux, énergétiques, bioclimatiques, gestion des fluides, etc.

Investissements « EcoCité »

Projet	Montant M€ HT	Commentaire
Unité thalasso thermique	60	
Projets de transport collectif	90	
Projet de macro-îlot test		à l'étude
Parc des Aygalades		à l'étude

Le projet de plateforme logistique urbaine embranchée fer à Arenc, et éventuellement le projet de collecte des déchets, actuellement à l'étude, feront l'objet de démarches comparables de validation dans le cadre de la deuxième phase (2015-2017) du projet Ecocité.

Article XV : Modalités de financement de l'extension-phase 1 : 2011-2020

Les partenaires signataires ont validé le plan d'affaires joint en annexe 4 et s'engagent à financer le déficit du bilan opérationnel, les projets hors bilan et les équipements publics de proximité par l'apport de participations financières avec les clés de répartition cibles suivantes :

Plan de financement prévisionnel de la phase 1

Ouvrage	Montant K€ HT	Plan de financement prévisionnel				
		Etat	CR PACA	CG	CUMPM	VdM
<i>Etudes de préfiguration de l'extension 2007-2010</i>	3 600	1 198	544	544	544	770
<i>Déficit du bilan opérationnel phase 1</i>	59 100	19 680	8 924	8 924	8 924	12 647
Total bilan	62 700	20 878	9 468	9 468	9 468	13 417
%		33,3%	15,1%	15,1%	15,1%	21,4%
<i>Ouvrages hydrauliques</i>	10 000					10 000
<i>Participation aux infrastructures primaires routières (évaluées à 24,6 M€)</i>	16 000				16 000	
<i>Transports collectifs y/c pôle d'échange et PR</i>	90 000	14 000 (1)	25 500 (3)	26 000	24 500	
<i>Participation de 40 M€ au chantier de transport combiné Mourepiane (évalué à 60 M€)</i>	40 000	20 000	20 000 (2)			
<i>Participation au Parc de Bougainville</i>	11 000					11 000
Total infrastructures hors bilan	167 000	34 000	45 500	26 000	40 500	21 000
Equipements publics de proximité hors bilan (hors foncier)	50 000			25 000		25 000
Total bilan + hors bilan infrastructures+équipements	279 700	54 878	54 968	60 468	49 968	59 417
%		19,6%	19,6%	21,6%	17,9%	21,2%

- (1) Valeur cible ; fonction des réponses aux appels à projets de transports collectifs
- (2) Valeur cible ; fonction du projet qui sera présenté par le GPMM ; à répartir entre les Collectivités territoriales intéressées à contribuer à ce projet
- (3) Voir commentaires page 20

Les parties ont demandé à l'EPAEM, afin d'accroître les provisions prévues dans le plan d'affaires pour dérive des coûts, frais financiers, ou aléas, de réserver dans le budget de la phase 1, une provision de 7,5 M€ correspondant à des opérations dont la réalisation ne sera confirmée qu'après revoyure en 2015, et en fonction des résultats financiers des opérations antérieures et des prévisions ajustées du PSO.

TITRE III Recouvrement du protocole 2006-2012 et du premier protocole opérationnel de l'extension

Les opérations prévues au titre du protocole 2006-2012 vont se poursuivre au-delà de 2012 concomitamment avec le démarrage opérationnel des opérations sur le périmètre de l'extension. Leur financement étant assuré dans le cadre du protocole 2006-2012, les besoins complémentaires ne concernent que les coûts de maîtrise d'ouvrage affectés à la conduite des opérations à compter de 2012.

Article XVI : définition des opérations prévues dans le protocole 2006-2012 à poursuivre au-delà de 2012

Le protocole 2006-2012 prévoyait un programme consolidé prévisionnel de l'ensemble des investissements publics prévus dans le périmètre initial de l'opération jusqu'en 2012.

Ce programme, défini en commun avec l'ensemble des partenaires comprenait 3 types d'opérations :

- Les opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement public Euroméditerranée ;
- Les opérations situées dans le périmètre d'Euroméditerranée, cofinancées entre plusieurs partenaires du présent protocole ;
- Les opérations situées dans le périmètre d'Euroméditerranée, financées en propre par un des partenaires du présent protocole.

Certaines de ces opérations se poursuivent au-delà de 2012, date d'échéance du protocole 2006-2012. Il convient donc d'assurer le maintien des moyens opérationnels nécessaires à leur bon achèvement.

a) La poursuite des opérations sous maîtrise d'ouvrage Euroméditerranée financées au titre du protocole 2006-2012

La poursuite de ces opérations concerne :

- l'achèvement de l'ensemble des aménagements de la ZAC Saint-Charles, notamment la réalisation de l'opération Cœur de ZAC en accompagnement des projets immobiliers et des équipements publics prévus (école, gymnase, parking) ;
- celui du projet de la Cité de la Méditerranée dans son ensemble, et la réalisation les aménagements prévus au-delà de 2013, notamment la fin des aménagements du Boulevard du Littoral et du quartier d'Arenc en phase avec la livraison des programmes immobiliers ;
- l'achèvement des opérations de rénovation urbaine prévues et financées au titre de l'ANRU.

L'ensemble de ces opérations permet de garantir la cohérence du programme d'intervention de l'EPAEM sur son périmètre historique et de consolider par conséquence la poursuite des effets sur le périmètre de l'extension.

b) Les besoins de financement complémentaires

Les opérations citées ci-dessus font l'objet d'un financement prévu dans le cadre du protocole 2006-2012. Les évolutions de coûts subies du fait de décalages de planning ou de modifications de programme ont donné lieu à des mesures d'économies sur les aménagements, des arbitrages entre les opérations au sein du protocole, ou la recherche de recettes privées complémentaires afin d'assurer un équilibre du financement à fin d'affaires.

Il convient en revanche de prévoir le financement des coûts d'intervention affectés à la conduite de ces opérations à compter de 2012 jusqu'à leur achèvement prévu en 2017.

Ils ont été évalués sur la base du programme des investissements restant à mener et en appliquant un pourcentage de coûts de maîtrise d'ouvrage sur opération.

Le besoin de financement complémentaire pour la finalisation des opérations du périmètre initial est évalué à 15 M€.

Les clés de répartition, dans la limite de ce montant plafond, sont les suivantes :

-Etat :	33,3%	5,00 M€
-Ville de Marseille :	21,4%	3,22 M€
-Région PACA :	15,1%	2,26 M€
-Département des Bouches-du-Rhône :	15,1%	2,26 M€
-Communauté Urbaine MPM :	15,1%	2,26 M€
TOTAL :	100,0%	15,00 M€

L'EPAEM mettra tout en œuvre pour couvrir intégralement ce montant, par une amélioration des bilans de ZAC du premier périmètre, et notamment la réintégration progressive des provisions non affectées.

Un point annuel de l'évaluation de ce montant sera présenté au Conseil d'Administration dans le cadre de l'actualisation des bilans de ZAC.

Dans le cas où le besoin de financement serait révisé à la baisse, la participation de chaque partenaire déjà versée serait déduite du montant dû au titre de la phase 1 (2011-2020) prévu à l'article XV du présent protocole (Titre II).

Fait à Marseille, le
en ...exemplaires originaux

Le Maire de Marseille

Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille-Provence-Métropole

Jean-Claude GAUDIN

Eugène CASELLI

Le Président du Conseil Régional
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le Président du Conseil Général
des Bouches-du-Rhône

Michel VAUZELLE

Jean-Noël GUERINI

Le Préfet des Bouches-du-Rhône,
Préfet de la Région
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Hugues PARANT



Périmètre de la phase 1