



Commune de MARSEILLE.

(Département des Bouches du Rhône)

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE PERIMETRE DE L'EXTENSION DE L'OIN EUROMEDITERRANEE

phase impulsion sur la Phase 1 de l'Extension
phase anticipation sur la Phase 2 de l'Extension
relocalisation d'entreprises sur le secteur Nord de Marseille

Avenant N° 1

ENTRE

La Commune de MARSEILLE représentée par Monsieur Jean-Claude Gaudin, Maire de Marseille, Ancien Ministre, Sénateur des Bouches-du-Rhône, Vice-Président du Sénat, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date ° du2014,

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Monsieur Guy TEISSIER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire n°en date °2014,

L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'établissement public d'aménagement de l'Etat créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) Les Docks, 10 Place de la Joliette, ledit établissement représenté par Monsieur François JALINOT, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Equipement, du Logement, des Transports et du Tourisme en date du 9 juin 2004, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n°en date du °,

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 19 Juin 2014,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION.....	7
ARTICLE 1 - Objet et définition de l'intervention	7
ARTICLE 2 - Périmètres d'intervention	8
MODALITES D'INTERVENTION JURIDIQUE ET FINANCIERE	9
ARTICLE 3 - Dispositif de suivi	9
ARTICLE 4 - Modalités Financières	9

PREAMBULE

Le dispositif conventionnel

En décembre 2007 est instituée par décret l'extension du périmètre d'Euroméditerranée. La Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement d'Euroméditerranée (EPAEM) et l'EPF PACA signent en mars 2008 une convention d'actions foncières par anticipation et opérationnelle portant sur les 170 ha de l'extension.

En 2009, l'EPAEM retient le plan guide d'aménagement de l'équipe lauréate du concours international menée par François Leclercq. En juin 2011 le protocole cadre de partenariat pour l'extension d'Euroméditerranée et le protocole opérationnel sont signés par l'ensemble des partenaires pour la phase 2011-2020.

Au vu de l'évolution du projet il est apparu impératif de constituer dès 2011 un partenariat élargi à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, du fait de ses compétences pour le traitement des questions identifiées pour la réalisation du projet de l'extension d'Euroméditerranée et plus largement répondre aux objectifs d'accueil des entreprises à Marseille.

Ainsi une nouvelle convention liant l'EPAEM, la ville de Marseille, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et l'EPF PACA a été signée en Mars 2012 pour un montant global de 80 Millions d'Euros.

Démarches d'études et de programmation urbaine

Projet Urbain sur l'extension

Sur le plan opérationnel, l'EPAEM a défini, au sein de la phase prioritaire, un premier périmètre de ZAC d'une superficie totale de 56 Ha depuis la bas du Bd de Lesseps jusqu'au Bd du Capitaine Gèze.

La ZAC Littorale a été créée après une phase de concertation publique par arrêté préfectoral en date du 17 Octobre 2013. Elle fixe comme programmation la réalisation de près de 5 200 logements, 153 000 m² de surface plancher pour Tertiaire, 26 000 m² pour Equipements, 45 000 m² pour activités-commerces.

De plus, en relation avec l'avancement des études hydrauliques, le périmètre du premier des deux parcs urbains a été arrêté, à savoir celui du **Parc Bougainville**, qui s'étendra sur 4 Ha entre le Bd de Briançon et la rue Caravelle, jusqu'au Bd de Lesseps.

Fin 2014 - début 2015, l'EPAEM va initier sur ces deux périmètres la mise en œuvre des dossiers de déclaration d'utilité publique à l'appui de la constitution du dossier de réalisation de la ZAC littorale et du projet d'aménagement pour le Parc Bougainville.

Les deux dossiers de DUP devraient être déposés en préfecture fin 2015 pour la ZAC et mi 2016 pour le Parc pour une approbation au plus tard courant 2016.

Démarche d'études sur les sites économiques du secteur Nord de Marseille

a) Evaluation du potentiel foncier

Une étude du cabinet Katalyse initiée par EPAEM en 2011, révélait que les entreprises situées sur le périmètre de l'extension souhaitaient, si elles ne pouvaient être maintenues sur l'extension, se positionner préférentiellement sur le secteur Nord de Marseille.

L'EPF PACA a donc engagé dès 2012 en partenariat avec MPM, la Ville de Marseille, l'EPAEM, et le concours de l'AGAM, une approche foncière sur l'ensemble des zones économiques sur le secteur Nord de Marseille visant à évaluer le potentiel mutable à court et moyen terme sur ces zones.

Sur les 38 sites identifiés initialement en secteurs UEa et UEt du PLU, le groupe de travail a recentré son analyse sur 19 sites économiques présentant des potentialités de desserte, d'accessibilité et d'occupation acceptable pour une action foncière favorisant la relocalisation d'entreprises.

Le potentiel foncier sur lequel le travail a porté, pour répondre au besoin des entreprises de l'extension a été évalué à **22 Ha**.

Un potentiel de **31 Ha supplémentaires** a été également identifié pour du foncier mutable à moyen - long terme dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique d'ensemble sur le foncier économique à l'échelle de l'agglomération.

Dans les deux cas (22 et 31 ha) les difficultés majeures résident dans les niveaux élevés de valorisation attendus par les propriétaires, l'état de pollution des sols et les nécessités de remembrement.

b) Evaluation des besoins des entreprises sur l'Extension

Parallèlement à cette démarche d'évaluation du potentiel des sites économiques sur le secteur Nord de Marseille, l'ensemble des partenaires a également initié une démarche visant à évaluer et à quantifier les besoins fonciers et immobiliers des entreprises situées sur les périmètres d'aménagement prioritaires de l'extension.

Cette démarche s'est articulée autour d'échanges et de rencontres avec les partenaires économiques et les chefs d'entreprises situés sur ces périmètres.

Il ressort d'une première analyse et de la synthèse de ces entretiens traduites dans une base de données, que les besoins immédiats en termes de relocalisation, liés principalement à la ZAC Littorale, représenteraient (au vu de la typologie des locaux recherchés) **une surface foncière** entre 4 et 5 ha.

D'un point de vue quantitatif, les besoins immobiliers sur le panel d'entreprises rencontrées **s'élèvent à 23 000 m²** de surface de planchers répartis entre bureaux pour 1 850 m², entrepôts pour 5 900 m² locaux commerciaux pour 850 m² et locaux d'activité pour 550 m².

Les 13 850 m² restants sont des besoins exprimés par les entreprises rencontrées sans répartition entre les types de locaux.

Ainsi, la réponse à ces besoins pourra se trouver lorsque l'activité est compatible avec un centre urbain dense sur le périmètre de l'extension et devra se trouver pour le reste principalement sur les périmètres déjà identifiés du secteur Nord de Marseille.

L'action Foncière

Au titre de ce partenariat élargi, l'action foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée s'est donc articulée sur ce territoire, selon la nature des périmètres identifiés et des objectifs opérationnels retenus.

a) Mission opérationnelle d'impulsion foncière sur le périmètre d'intervention prioritaire (phase 1 de l'extension d'Euroméditerranée).

L'EPF PACA a renforcé sa démarche de maîtrise foncière en phase d'impulsion foncière dans le cadre d'acquisitions amiables ou de préemptions sur les périmètres d'interventions prioritaires de la phase 1 de l'extension, à savoir sur le périmètre de la ZAC Littorale et sur celui du Parc Bougainville, permettant ainsi de favoriser la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement sur ces secteurs, et ce jusqu'à la formalisation, par l'aménageur ou les opérateurs désignés, des projets d'aménagement et des procédures de DUP adossées aux projets.

Ainsi les acquisitions foncières sur le périmètre de la ZAC Littorale représentent en Avril 2014 une somme globale de **14,5 Millions d'Euros** et se sont poursuivies sur les îlots prioritaires identifiés (îlots XXL - Gèze - Allard - Vintimille).

Au même titre, sur le périmètre du futur Parc Bougainville, elles représentent une somme de **6,4 Millions d'Euros**.

Enfin, sur le reste du périmètre d'intervention de la phase prioritaire, l'EPF PACA a poursuivi sa mission de régulation des prix afin de conforter la maîtrise foncière d'îlots cohérents, notamment dans les secteurs de Briançon-Château Vert- Rue du Marché et du noyau villageois des Crottes permettant, parallèlement à la mise en œuvre des premières tranches opérationnelles d'aménagement, l'émergence de quelques opérations immobilières.

Le montant global des acquisitions réalisées par l'EPF PACA sur le noyau villageois des Crottes s'élève aujourd'hui à **5,9 Millions d'euros** et sur le secteur Château Vert- Briançon - Rue du Marché à la somme de **6,3 Millions d'euros**.

b) Mission d'anticipation foncière sur le solde du périmètre d'extension d'Euroméditerranée (phases 2 et suivantes).

Sur le solde du périmètre de l'extension (100 Ha environ), l'EPF PACA poursuit une veille foncière en phase d'anticipation pour procéder à l'acquisition à l'amiable ou par préemption de biens venant consolider les références de prix actuels en relation avec les procédures de DUP qui vont être lancées, et assurer la conduite des futures tranches opérationnelles qui seront initiées au-delà de 2020.

Sur ce périmètre, le montant global des acquisitions s'élève aujourd'hui à **13,6 Millions d'Euros**.

c) Mission d'impulsion foncière à vocation de relocalisation d'entreprises principalement sur le secteur Nord de Marseille

Au titre de cette mission, il a été convenu avec l'ensemble des partenaires de favoriser une action foncière visant à faciliter, sur des sites d'intervention identifiés par la Ville de Marseille et MPM et dévolus à l'accueil d'activités économiques au PLU, l'accueil d'entreprises notamment du périmètre de l'extension d'Euroméditerranée.

D'ores et déjà et parallèlement aux démarches d'études en cours, l'EPF PACA s'est porté par préemption notamment acquéreur de biens d'immobiliers d'entreprises en frange du périmètre de l'extension pour favoriser dès à présent la relocalisation d'activité économique.

Le montant global de ces acquisitions représente à ce jour une somme globale de **5,6 Millions d'Euros** et correspond à deux biens qui permettront une fois retravaillés (compacité, mutualisation de certaines fonctionnalités, etc.) d'accueillir des activités économiques.

Engagements Financiers

Le montant de la convention a été fixé à **80 Millions d'euros HT** (quatre vingt millions d'euros). Sur ces 80 Millions d'Euros, l'EPF PACA a engagé à ce jour la somme de **55 Millions d'Euros**.

Le montant des dépenses globales tous périmètres confondus représentera, d'ores et déjà fin 2014, près de **53 Millions d'Euros**, dont 47,4 Millions au titre des acquisitions foncières sur les périmètres de l'extension (correspondant à : a) phase 1 (ZAC, Parc Bougainville, Crottes et Sud) pour 33.1 millions d'euros et b) phase 2 pour 13.6 millions d'euros ci-dessus) et 5,6 M d'Euros au titre de biens affectés à la relocalisation d'entreprises (c) ci-dessus).

Ainsi, il est donc proposé d'engager le solde disponible soit la somme de **25 Millions d'Euros** et de mobiliser cette enveloppe financière sur :

- ➔ la poursuite de l'action foncière sur les périmètres prioritaires de la phase 1 (ZAC littorale et Parc Bougainville) jusqu'à l'obtention des DUP correspondantes,
- ➔ la poursuite de l'action foncière en veille sur la phase 2 de l'extension notamment afin de maîtriser des biens présentant un intérêt stratégique pour le projet urbain et pour le positionnement d'équipements publics,
- ➔ l'action foncière sur les sites économiques du Secteur Nord de Marseille, avec un engagement d'examiner les conditions de maîtrise des niveaux de prix du foncier et/ou de soutien financier par les signataires et tout autre partenaire concerné à la fabrication de ce foncier en direction de l'accueil d'activités économiques.

mais également pour favoriser les missions suivantes :

- **Intensification de l'action foncière sur le noyau villageois des Crottes et sur le secteur Briançon - Rue du Marché - Château Vert dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine (aménagement public, OPAH RU, EHI, équipements publics...)**
- Il est entendu avec les partenaires que l'ouverture de ces moyens financiers supplémentaires s'accompagne d'un calendrier de cessions qui est actualisé dans le présent avenant, afin de le rendre compatible avec le phasage opérationnel d'aménagement sur l'extension et sur la sortie de programmes immobiliers, d'un approfondissement par les collectivités des conditions de mise à disposition des terrains supports de relocalisation d'entreprises, et de la garantie d'emprunt accordée par une collectivité pour couvrir l'accroissement budgétaire.

CELA ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

CADRE GENERAL DE L'INTERVENTION

ARTICLE 1 - Objet et définition de l'intervention

(Article 1 de la convention initiale)

Au titre du présent avenant, il est convenu entre les partenaires de préciser, au sein des trois volets d'intervention définis dans la convention initiale, le cadre de l'intervention foncière de l'EPF PACA affecté aux engagements financiers supplémentaires sollicités dans le présent avenant, soit 25 Millions d'Euros HT (cf. article 4. ci-après).

1° Le volet « dit d'impulsion sur le projet de l'extension »

Sur le périmètre d'intervention prioritaire (phase 1 de l'extension) l'EPF PACA poursuivra sa démarche de maîtrise foncière des tènements fonciers situés dans **les périmètres de la ZAC Littorale et du Parc Bougainville** jusqu'à l'obtention par l'aménageur des DUP correspondantes.

Sur le solde de la phase 1, à savoir **les secteurs de Briançon-Château Vert- rue du Marché et du noyau villageois des Crottes**, l'EPF PACA complètera son action foncière dans le cadre de démarches d'acquisitions amiables ou de préemptions sur les tènements fonciers stratégiques ou sur l'habitat existant, afin de favoriser la mise en œuvre de quelques opérations immobilières mentionnées au paragraphe "CESSIONS".

2° Le volet « dit d'anticipation foncière sur l'extension »

Sur le reste du périmètre de l'extension (phase 2 de l'extension) l'EPF PACA poursuivra son action de veille foncière active par l'acquisition amiable d'opportunités de biens ne figurant pas dans des périmètres prioritaires, afin de consolider les références actuelles de prix nécessaires à la conduite des procédures de DUP en cours sur la phase 1, et d'assurer à terme les futures tranches opérationnelles qui viendront compléter les tranches opérationnelles initiales dont la mise en œuvre est programmée au-delà de 2020.

Cette action foncière de moyen terme pourra également favoriser le positionnement d'équipements publics structurants des futurs quartiers et favoriser également le repositionnement d'entreprises situées en phase 1 du projet d'extension par anticipation de la phase 2.

S'agissant d'une action foncière de moyen terme, les partenaires s'engagent, pour favoriser cette action de veille foncière et de régulation, à proposer à leur Conseil respectif avec l'éclairage d'un bilan de la ZAD initiale, le renouvellement du périmètre de la ZAD Façade Maritime Nord sur ce secteur, dans un délai compatible avec la date limite du 05 Juin 2016.

3° Le volet « dit d'impulsion foncière à vocation économique sur le périmètre du secteur Nord de Marseille »

A l'appui des études menées durant deux ans sur l'ensemble des sites économiques du secteur Nord de Marseille, il est proposé d'affecter une partie des moyens financiers ouverts au titre de cette convention à l'action foncière sur les sites ou tènements économiques pouvant favoriser principalement la relocalisation d'entreprises du périmètre de l'extension.

Il est proposé avec l'ensemble des partenaires de retenir le principe de poursuivre l'intervention foncière en veille active sur l'ensemble du secteur Nord de Marseille afin de saisir des opportunités favorisant le déplacement des entreprises et d'intensifier cette action, notamment sur cinq secteurs d'intervention stratégiques.

Il s'agit des secteurs :

- Arnavants
- Boulevard de Plombières
- Moretti et St Barthélémy
- Cabucelle
- Saumaty - Séon

La mise en œuvre de cette action foncière ciblée sur le foncier économique du secteur Nord de Marseille devra s'accompagner d'une politique publique portée par les signataires visant à maîtriser les niveaux de prix du foncier et/ou à soutenir financièrement la fabrication de ce foncier en direction de l'accueil d'activités économiques.

En fonction des études de faisabilité sur les potentialités d'un site ou d'une parcelle, des échanges auront lieu dès la phase de négociation quelque soit le mode d'acquisition. L'analyse du bilan financier permettra de déterminer le niveau de prix du foncier et des financements complémentaires acceptables pour les signataires.

ARTICLE 2 - Périmètres d'intervention

(Article 2 de la convention initiale)

Les périmètres d'intervention sont adaptés en relation avec l'avancement des études.

2.1° Périmètres d'interventions prioritaires (phase 1 de l'extension)

Les secteurs d'interventions en phase prioritaire définis dans la convention sont modifiés au regard de l'avancement des études menées par l'EPAEM tels qu'il suit :

- Périmètre ZAC : carte phasage ci-annexée
- Parc Bougainville
- Rue Caravelle
- Briançon
- Bd Ferdinand de Lesseps

Périmètres Hors ZAC

Il s'agit principalement des deux secteurs comprenant les noyaux villageois existants qui nécessitent une intervention particulière de rénovation urbaine :

- Noyaux villageois des Crottes
- Briançon - Château Vert - Bacchas- Rue du Marché

2.2° Périmètres d'intervention en phase 2 de l'Extension

Sur le reste du périmètre de l'extension (phase 2), l'EPF poursuivra sa mission de veille foncière active. Ces secteurs sont principalement situés autour :

- Secteur de la gare du Canet
- Bd Danielle Casanova
- Bd Capitaine Gèze
- Cap Pinède

2.3° Périmètres d'intervention à vocation d'accueil et de relocalisation d'entreprises

L'ensemble du secteur Nord de Marseille et notamment cinq secteurs d'interventions stratégiques à savoir les secteurs :

- Arnavants
- Bd de Plombières

- Moretti et St Barthélémy
- Cabucelle
- Saumaty - Séon

MODALITES D'INTERVENTION JURIDIQUE ET FINANCIERE

ARTICLE 3 - Dispositif de suivi

(Articles 7 et 8 de la convention initiale)

L'engagement de la DUP, le processus de relocalisation des entreprises ainsi que la mise en œuvre des dispositions nécessaires aux cessions pourront nécessiter la tenue plus fréquente de comités techniques et comités de pilotage foncier précédés des réunions techniques bilatérales nécessaires.

ARTICLE 4 - Modalités Financières

4.1 Engagement financier

(Article 11.1 de la convention initiale)

Il est rappelé pour mémoire que le montant de la convention est de 80 000 000 € HT (quatre vingt millions d'euros) et que les engagements financiers pris par l'EPF PACA pour la réalisation de cette convention sont décidés par son Conseil d'Administration (ou par délégation par le Bureau) au fur et à mesure des besoins de financements et des capacités financières de l'Etablissement. Les co-contractants en seront régulièrement tenus informés.

A ce titre, l'engagement financier autorisé à ce jour s'élève à 55 Millions d'Euros HT.

Pour poursuivre les missions définies à l'article 1 du présent avenant, l'EPF PACA sollicite son Conseil d'Administration **pour engager les 25 Millions d'Euros** restants au titre de cette convention. L'EPF PACA devra recourir à des emprunts pour financer cette somme.

Les emprunts contractés par l'EPF PACA doivent statutairement faire l'objet de garanties de collectivités territoriales. De ce fait, la Région PACA accepte d'apporter sa garantie à l'emprunt et pour sa durée.

Par dérogation aux règles générales de détermination du prix de cession indiqué en annexe 3 de la convention initiale, les frais financiers relatifs à cet emprunt ne seront pas imputés sur les prix de cession.

4.2 Calendrier de cessions

L'article 11.2 de la convention initiale est modifié comme suit

Il est convenu entre les partenaires que les cessions des biens acquis par l'EPF au titre de la présente convention pour l'EPAEM seront engagées selon le calendrier opérationnel de la phase 1 et représenteront ;

un montant maximum pour la durée de la présente convention :

- de 4 millions d'euros pour 2016 (cession à l'EPAEM hors périmètre de ZAC sur les Crottes),
- et 11,4 millions d'euros pour 2017 dans le périmètre de ZAC et sur le futur Parc Bougainville,

et indicatif au-delà de :

- 3 millions d'euros pour 2018 hors périmètre ZAC sur secteur Sud (Château Vert-Briançon-rue du Marché),
- 5,2 millions d'euros pour 2019 hors ZAC sur les Crottes et secteur Sud (Château Vert-Briançon-rue du Marché),
- 9,5 millions d'euros pour 2020/2022 dans le périmètre de ZAC.

Soit un total de 33.1 millions d'ici 2022.

Cet échéancier pourra faire l'objet d'une renégociation entre les parties, en fonction des besoins exprimés par l'EPAEM au fur et à mesure de l'avancement de ses opérations et ce, sans remettre en cause les objectifs généraux.

Ne faisant pas partie de ce planning de cession de 33.1 millions d'euros de l'EPF PACA à l'EPAEM, se rajoutent :

- 13.6 millions d'euros au titre de la phase 2 ;
- 5.6 millions d'euros correspondant à des acquisitions à vocations économiques.

Il est rappelé qu'à ce calendrier de cessions viendra s'ajouter pour MPM au titre de l'implantation et la réinstallation d'entreprises un montant de cessions de 10 Millions d'Euros maximum se répartissant comme suit :

- 5 Millions d'Euros pour 2016
- 5 Millions d'Euros pour 2017

Il est rappelé que le respect de ce calendrier et de ces objectifs de cessions conditionneront une reconduction de la présente convention au delà de 2017.

Les éventuelles difficultés liées au respect de ce calendrier prévisionnel de cession devront être évoquées au sein du comité de pilotage Foncier afin de convenir entre les partenaires de solutions alternatives.

Les autres articles de la convention initiale restent inchangés.

Fait à, le (1)
En 6 exemplaires originaux

**La Commune de Marseille,
représentée par son Maire**

Jean-Claude GAUDIN (2)

Fait à, le (1)

**L'Etablissement Public d'Aménagement
Euroméditerranée
représenté par son Directeur Général**

François JALINOT (2)

Fait à, le (1)

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

Fait à, le (1)

**La Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole,
représentée par son Président**

Claude BERTOLINO⁽²⁾

Guy TEISSIER ⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

