

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 16 Mai 2019

10633

■ Hôpital Sainte Marguerite à Marseille 9ème arrondissement - Principe d'acquisition auprès de l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille de bâtiments et d'emprises foncières pour l'accueil d'activités liées à l'économie de la santé

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Pour répondre aux enjeux de modernisation de ses différents sites hospitaliers, l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille (APHM) s'est engagée dans un processus de valorisation de son patrimoine permettant de contribuer à son redressement financier en partenariat avec l'Etat.

L'APHM a identifié sur le site des hôpitaux sud des tènements fonciers et des bâtiments supports d'une valorisation.

Dans ce contexte, afin de permettre l'accueil d'activités liées à l'économie de la santé, la Métropole s'est positionnée pour acquérir des emprises foncières représentant environ 72 000 m² dont :

- une grande partie des bâtiments historiques de l'hôpital Ste Marguerite comportant environ 20 000 m² de surface de planchers à dissocier de bâtiments existants qui seront conservés par l'APHM,
- diverses emprises foncières actuellement occupées et utilisées pour des fonctions techniques, médicales ainsi que des logements de fonction,
- une emprise foncière permettant de réaliser une nouvelle voie publique d'une largeur de 16 mètres entre le boulevard de Ste Marguerite et l'avenue Viton où sera localisée une station de tramway.

Par ailleurs la Métropole souhaite également acquérir des emprises foncières sur le site de Salvator pour environ 4 200 m² afin de pouvoir réaliser des cheminements piétons entre le boulevard de Sainte Marguerite et l'ancien chemin de Cassis.

Le projet à développer par la Métropole sur le site de Ste Marguerite permettrait de créer un village santé à forte ambition et à vocation internationale, centré sur la recherche et l'innovation dans le secteur de la santé et des biotechnologies.

En effet, la filière santé constitue le premier employeur de la Métropole. Sur son territoire, seul le technopôle de Luminy est dédié à la santé mais il est aujourd'hui complet ce qui limite les capacités de développement et l'installation de nouvelles structures.

Par ailleurs, on constate une forte demande des entreprises de santé pour travailler en étroite partenariat avec les centres de recherche académiques et cliniques et avec une proximité géographique qui facilite la mise en réseau des acteurs et favorise la circulation des connaissances.

Marseille a besoin d'un village santé qui regroupe sur un site unique des activités de recherche, d'incubation et d'accélération de start-ups de la santé et des biotechs pour créer un terreau fertile à l'innovation.

Ce futur campus pourrait accueillir l'ensemble des solutions immobilières et foncières correspondant au parcours résidentiel des entreprises (incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises ; hébergement innovant, foncier pour les entreprises ayant atteint un certain stade de maturité).

Le site de Ste Marguerite a tous les atouts pour devenir ce lieu d'accueil pour les entreprises, connecté aux activités de recherche et d'excellence grâce à la proximité de l'Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale (INSERM), de l'Institut Paoli Calmettes, de la Timone et de Luminy.

L'ambition est que ce site soit identifié comme un lieu de référence en France en mettant en avant les domaines d'expertise les plus saillants et différenciant de la filière.

Ce besoin doit maintenant être précisé dans le cadre d'une étude de marché et de pré-programmation.

Ce projet s'inscrit dans le développement urbain en cours sur ce secteur de Marseille, caractérisé par la réalisation des travaux d'aménagement du boulevard urbain Sud, l'arrivée du tramway en 2023 ainsi que la mise en œuvre de la ZAC de Vallon Regny dont l'urbanisation principalement en logements sera phasée au cours des dix prochaines années.

Suite à la validation par la présente Assemblée de ce principe d'acquisition, il sera établi dans les prochains mois un découpage précis des emprises et des bâtiments à acquérir en cohérence avec les contraintes techniques et fonctionnelles.

Ces éléments permettront de saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat pour évaluer précisément les biens.

Un calendrier des acquisitions prenant en compte les délais de libération des lieux par l'APHM sera précisément élaboré. Dès à présent il est permis d'envisager le calendrier prévisionnel ci-dessous :

- 2020 : lancement des acquisitions dans les bâtiments historiques, en vue de l'accueil des premières entreprises. Le secteur des logements de fonction pourrait être maîtrisé dans la même échéance si une opération de construction de bâtiment neuf s'avérait appropriée.
Acquisition des emprises nécessaires aux cheminements piétons entre le boulevard de Ste Marguerite et l'ancien chemin de Cassis.
- Au-delà de 2020 : en fonction des libérations, poursuite des acquisitions dans les bâtiments historiques et acquisition des parcelles situées le long du projet de voie nouvelle qui comportent des installations techniques (chaufferie, groupes électrogènes, zone de stockage des déchets hospitaliers), le centre de pédopsychiatrie, à relocaliser préalablement.
- Concernant la voie à créer entre le boulevard de Ste Marguerite et l'Avenue Viton, l'objectif serait une ouverture à la circulation publique au plus tard à la mise en service du Tramway.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Le souhait de l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille de se séparer d'une partie de son patrimoine situé au sein de l'hôpital de Ste Marguerite dans le 9^{ème} arrondissement de Marseille ;
- la volonté de la Métropole Aix-Marseille-Provence de développer un campus urbain à vocation internationale centré sur la recherche et l'innovation dans le secteur de l'économie de la santé.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le principe d'acquisition auprès de l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille des emprises foncières constituées par des bâtiments et des terrains tel que délimité dans le plan ci-joint en vue de développer l'accueil d'entreprises liées à l'économie de la santé.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Le Vice-Président Délégué
Santé, enseignement supérieur et
recherche

Frédéric COLLART

SITE SAINTE-MARGUERITE / SALVATOR : fonciers concernés

MARS
2019

agAM AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
MARSEILLAISE



Site Ste Marguerite 68 000 m2

Site Salvator : 4 200 m2

Total = 72 200 m2

Cession APHM - AMP

TERRITOIRE MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE

HÔPITAL SAINTE MARGUERITE À MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT - PRINCIPE D'ACQUISITION AUPRÈS DE L'ASSISTANCE PUBLIQUE HÔPITAUX DE MARSEILLE DE BÂTIMENTS ET D'EMPRISES FONCIÈRES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS LIÉES À L'ÉCONOMIE DE LA SANTÉ

Pour répondre aux enjeux de modernisation de ses différents sites hospitaliers, l'Assistance Publique –Hôpitaux de Marseille (APHM) s'est engagée dans un processus de valorisation de son patrimoine permettant de contribuer à son redressement financier en partenariat avec l'Etat.

L'APHM a identifié sur le site des Hôpitaux Sud des tènements fonciers et des bâtiments supports d'une valorisation.

Dans ce contexte, afin de permettre l'accueil d'activités liées à l'économie de la santé, la Métropole s'est positionnée pour acquérir des emprises foncières représentant environ 72 000 m².

Le projet à développer par la Métropole sur le site de Ste Marguerite permettrait de créer un village santé à forte ambition et à vocation internationale, centré sur la recherche et l'innovation dans le secteur de la santé et des biotechnologies.

Ce besoin doit maintenant être précisé dans le cadre d'une étude de marché et de pré-programmation.

Suite à la validation par la présente Assemblée de ce principe d'acquisition, il sera établi dans les prochains mois un découpage précis des emprises et des bâtiments à acquérir en cohérence avec les contraintes techniques et fonctionnelles.

Ces éléments permettront de saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat pour évaluer précisément les biens.

Un calendrier des acquisitions prenant en compte les délais de libération des lieux par l'APHM sera précisément élaboré. Dès à présent il est permis d'envisager le calendrier prévisionnel distinguant les acquisitions envisageables pour 2020 de celles à réaliser au-delà de 2020.