

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 24 Octobre 2019

12260

■ Approbation de l'avenant n° 3 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille.

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

La Métropole Aix-Marseille Provence compte parmi ses compétences le développement économique et l'aménagement du territoire et a manifesté une réelle volonté d'investir ces champs de compétence et de soutenir l'activité productive et logistique sur son territoire.

Pour cela, l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA) l'accompagne depuis 2011 sur les secteurs tendus à vocation d'économie productive en renouvellement urbain et notamment le périmètre Marseille Nord couvert par la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) Façade Maritime Nord.

A ce titre, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en phase anticipation-impulsion qui a fait l'objet d'avenants, l'EPF PACA accompagne la Métropole et mène une action foncière publique sur le périmètre d'intervention global de plus de 1000 hectares correspondant à l'opération Grand Centre-Ville.

Cette action porte particulièrement sur 7 sites pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre, ceci par acquisitions amiables et préemptions : Théodora, Moretti, Actisud, Solidarité, Arnavants, la Cabucelle et Plombières.

Parmi ces sites, certains îlots font l'objet d'une démarche de projet engagée et sont en phase de sortie opérationnelle.

Dans le cadre de la relocalisation d'entreprises évincées d'Euroméditerranée et au regard du développement et du parcours résidentiel d'entreprises occupant déjà ou non les sites, des cessions de gré à gré au profit d'utilisateurs sont aujourd'hui engagées,

Or, si les modalités de cession de l'EPF permettent une cession de gré à gré à un « utilisateur économique » (entreprise occupante ou non), cette possibilité n'est pas mentionnée expressément dans le dispositif conventionnel qui prévoit pour l'heure deux types de cessions : une cession avec consultation préalable impliquant un cahier des charges, ou une cession directe à un opérateur ou aménageur assortie d'un accord du maire et de la présidente de la Métropole.

Aussi, il convient d'adapter ce dispositif par le biais d'un avenant sur ce point, étant entendu que cette possibilité est subordonnée à une demande expresse de la Métropole et assortie de conditions quant au projet de l'utilisateur (nombre d'emplois créés, contribution à l'attractivité et au développement ...)

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

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République. 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° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- La délibération AEC 001-1114/15/CC du 3 juillet 2015 approuvant la mise en œuvre de la stratégie foncière de Marseille Provence métropole et la création d'une autorisation de programme pour la politique stratégie foncière ;
- La délibération AEC 005-1398/15/CC du 3 juillet 2015 approuvant le renouvellement avec extension de la ZAD – Façade maritime nord de la Ville de Marseille ;
- Les délibérations n° HN 001-17/03/16CM, HN 004-17/03/16CM et HN 005-17/03/16CM du 17 mars 2016 du Conseil de la Métropole portant respectivement élection du Président, des Vice-Présidents et des membres du Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- La délibération n° HN 009-011/16/CM du 17 mars 2016 du Conseil de la métropole portant délégation du Conseil de la Métropole au bureau de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- La délibération URB 001-1219/16/BM du 15 décembre 2016 approuvant une convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La délibération URB 002-2501/17/BM du 19 octobre 2017 approuvant l'avenant N°1 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La délibération URB 027-3725/18/BM du 18 mai 2018 approuvant l'avenant N°2 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;

- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du ...

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la production de foncier économique en renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour le développement de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence
- Qu'il est nécessaire d'ajuster les modalités d'exécution de la convention afin de faciliter la sortie opérationnelle des sites.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant N°3 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille, ci-annexé, conclu entre la métropole Aix-Marseille Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence ou son représentant est autorisée à signer cet avenant et tous documents y afférents.

•

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

Henri PONS

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU
DE LA METROPOLE

APPROBATION DE L'AVENANT N° 3 À LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE À VOCATION ÉCONOMIQUE SUR LE SECTEUR NORD DE MARSEILLE.

Le territoire de la Façade Maritime Nord de Marseille, dont les enjeux de développement économique et de renouvellement urbain sont importants, fait l'objet d'une convention d'intervention foncière au titre de laquelle l'EPF PACA accompagne la Métropole et mène une action foncière publique sur le périmètre d'intervention global de plus de 1 000 hectares correspondant à l'opération Grand Centre-Ville.

Cette action porte particulièrement sur 7 sites parmi lesquels certains îlots sont en phase de sortie opérationnelle.

En effet, dans le cadre de la relocalisation d'entreprises, des cessions de gré à gré opérées par l'EPF PACA au profit d'utilisateurs économiques sont aujourd'hui engagées.

Aussi, il convient d'adapter le dispositif conventionnel par le biais d'un avenant permettant cette nouvelle modalité de cession qui sera subordonnée à une démarche expresse de la Métropole.

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE VOCATION ECONOMIQUE SUR LE SECTEUR NORD DE MARSEILLE

AVENANT N°3 EN PHASE ANTICIPATION – IMPULSION

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Ville de MARSEILLE

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole en date du [REDACTED],

Désignée ci-après par «La Métropole»

La **Ville de Marseille**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du [REDACTED],

Désigné ci-après par «la Ville»

D'une part,

Et

L'**Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'État 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, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2019/[REDACTED] en date du 25 novembre 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

La Métropole AMP, la ville de Marseille et l'EPF ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargi de la Façade Maritime Nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain sur ce territoire.

Ce partenariat s'appuie sur les documents de planification :

- PLUi en cours de validation,
- Plan d'Action Foncière Marseille-Provence approuvé le 15 décembre 2016,
- Agenda du développement économique / stratégie de développement,

afin de proposer la stratégie foncière d'intervention la mieux adaptée aux enjeux importants de ce territoire et créer les conditions d'optimisation du foncier, de densification, de mixité fonctionnelle.

L'étude relative au marché foncier économique de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dresse un diagnostic très fin de l'offre actuellement disponible et celle à venir à moyen terme (entre deux et cinq ans), à la fois en volumes, par secteurs géographiques et par typologie en fonction des cibles (locaux technologiques pour les activités scientifiques et techniques ; locaux d'activités pour les activités industrielles, de support, du BTP ... entrepôts pour la logistique etc...).

In fine, l'analyse parvient à une estimation des besoins fonciers à 15 ans de l'ordre de 1 450 ha brut (880 ha pour les entrepôts, 470 ha pour les locaux d'activités et 90 ha pour les locaux technologiques). En tenant compte des 900 ha en stock et en projets, il faudrait donc 750 ha de foncier complémentaire. 200 ha en sus correspondent à une marge de sécurité pour prévenir le risque de blocage ou décalage de projets.

Ces 750 ha à destination des utilisateurs d'activités et d'entrepôts sont projetables sur une vingtaine d'« espaces de projets », dont 30% proviendraient d'opération d'extension et 70% de renouvellement urbain (optimisation, densification). Ces espaces de projets sont classés en 4 catégories selon la **gamme d'offres qu'ils visent à compléter : pôles industriels d'innovation, plateformes logistiques, parcs d'activités et technopoles urbains**. Il s'agit pour Marseille, de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune.

De cette analyse prospective, des périmètres prioritaires d'interventions ont déjà été identifiés sur la ville de Marseille, acquis et en cours d'acquisition, et des démarches de projets engagées à savoir :

- Périmètre d'impulsion
 - Théodora / Ensemble maîtrisé par l'EPF et aujourd'hui occupé par 6 entreprises de manière transitoire, le temps de l'émergence d'un projet global en accompagnement de l'arrivée du Métro.
 - Moretti / Acquisition partielle réalisée / Désenclavement du projet à consolider.
 - Actisud / Acquisition partielle réalisée - étude de programmation de développement économique et de schéma d'aménagement urbain finalisée. Secteur principalement identifié pour accompagner la relocalisation d'entreprises rendue nécessaire par le projet EuroMed.
 - Plombières / Acquisitions partielles effectuées – Démarche de projet engagée.

Ceci représente une maîtrise foncière globale de 40 326 m² d'emprise pour un montant de 15 480 000 euros.

- Périmètre de veille active
 - o Les Arnavants / Action à engager
 - o La Cabucelle / Action à engager

Un avenant n°1 a intégré un nouveau périmètre d'intervention « Solidarité » d'environ 2 hectares, inclut dans le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de la Solidarité (15^{ème} arrdt).

Un avenant n°2 a permis, pour les opérations avec équilibre contraint notamment, l'imputation des recettes locatives pour venir en déduction des prix et être intégrées à la stratégie de développement du projet.

L'objet du présent avenant est de préciser la « démarche de cession », et notamment d'ajouter un sous article permettant la cession directe à un utilisateur économique désigné, sur demande écrite de la Métropole.

Il est donc proposé d'amender la convention initiale de cette nouvelle possibilité.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 – La démarche de cession

(complète l'article 5 de la convention d'origine)

Cession à un utilisateur économique désigné

Sur demande écrite de la Métropole, l'EPF pourra céder un / des bien(s) directement à un / des utilisateur(s) économique(s) dont le projet devra répondre aux besoins locaux en matière de création d'emplois et contribuer à l'attractivité et au développement du territoire. Une promesse de vente interviendra alors entre l'utilisateur économique désigné et l'EPF.

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

Fait à Marseille, le [REDACTED] (1)
En 3 exemplaires originaux

Fait à [REDACTED], le [REDACTED] (1)

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

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

Claude BERTOLINO (2)

Jean-Claude GAUDIN (2)

Fait à [REDACTED], le [REDACTED] (1)

**La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
représentée par sa Présidente,**

Martine VASSAL (2)

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

(2) Parapher chaque bas de page

