

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

VU 007-667/19/CT

■ CT1 - Approbation du dispositif de minoration foncière en faveur de l'économie productive

Information du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17880/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant pour information :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence sera prochainement saisi du rapport présenté ci-après pour information au Conseil de Territoire Marseille Provence.

Au titre de sa compétence aménagement de l'espace métropolitain et dans le cadre de sa stratégie en matière de développement économique, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvée par délibération URB 002-1406/16/CM du Conseil de la Métropole du 15 Décembre 2016 la mise en œuvre du Plan d'actions foncières du territoire de Marseille Provence dont l'ambition est :

- D'asseoir une stratégie foncière et positionner l'institution face aux partenaires ;
- De rassembler les informations éparées pour constituer un gisement foncier ;
- De définir des filières d'outils de mobilisation ;
- De clarifier la situation foncière de chaque site pour accélérer la prise de décision ;
- De proposer une organisation permettant la mise en œuvre du plan.

C'est dans ce cadre, et pour permettre le développement des activités productives et logistiques sur le territoire, que la Métropole a souhaité, en parallèle, lancer des études et démarches nécessaires à la constitution et à la mise en œuvre d'un fonds de minoration foncière partenarial.

Ce Dispositif de Minoration Foncière partenarial était défini, dans la délibération URB 002-1406/16/CM du Conseil de la Métropole du 15 Décembre 2016, comme visant à « compenser le déséquilibre financier prévisionnel d'opérations d'aménagement à vocation d'activité, d'industrie ou d'entrepôt, afin de remettre sur le marché du foncier économique adapté à la demande, nécessaire à l'économie urbaine et à l'emploi local ».

Le projet de plan pluriannuel d'investissement, rappelé dans la délibération URB 002-1406/16/CM prévoyait également une enveloppe de 10 000 000 euros affectés sur le fonds de minoration foncière.

Il est également rappelé que par délibération ECO 001-5077/18/CM du 1 décembre 2018, la Métropole a adopté le dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les activités productives pour les quinze prochaines années avec pour objectif de produire 1 450 hectares de foncier pour les entreprises.

Ainsi, les réflexions sur la mise en place d'un Dispositif de Minoration Foncière ont été étendues à l'ensemble du territoire métropolitain et doivent contribuer sur des sites stratégiques et selon des critères économiques à réaliser cet objectif.

Le territoire métropolitain souffre d'une carence en foncier dédié à l'économie productive (artisanat, industrie et logistique). Soumis à une forte concurrence, le foncier pour ce type de destination sort avec un prix élevé, souvent supérieur aux références acceptables pour les entreprises à vocation artisanale ou productive.

Dans ces conditions, l'impulsion publique est nécessaire pour proposer des terrains aménagés à des prix acceptables pour les entreprises productives (références de prix acceptables de l'ordre de 45 à

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

90 € par m² de terrain aménagé alors que les prix de marché sur des terrains privés sont très largement supérieurs, notamment sur des secteurs tendus).

Le dispositif proposé répond à plusieurs exigences :

- Il est adaptable en fonction des caractéristiques des sites identifiés et articule différents outils de l'aménagement; il peut se combiner par ailleurs avec les aides aux entreprises et certaines exonérations fiscales.
- Il est étroitement articulé avec le dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les activités productives et flèche des sites prioritaires de ce dernier. Il est ici précisé que certains sites en renouvellement urbain ou en friches, non identifiés dans le DOFIE, pourront être étudiés.
- Le Dispositif de Minoration Foncière doit contribuer à rationaliser l'effort porté par la Métropole en faveur de l'aménagement de foncier économique : en ce sens, il intègre des mécanismes déjà mis en œuvre (ex : la participation en ZAC) et des dispositions nouvelles ; l'objectif étant de disposer d'une vision territoriale de la contribution publique aux opérations

Il s'adosse à deux grandes natures d'outils :

Les outils impliquant la mobilisation de fonds publics :

Les outils suivants peuvent être utilisés alternativement ou cumulativement pour abaisser le coût du foncier pour les entreprises productives :

- La non-répercussion des coûts de remise au propre du foncier (terrassement, décontamination, démolition, désamiantage, et viabilisation de terrains publics) : ce mécanisme peut être activé sur les terrains maîtrisés par la puissance publique (EPF, commune ou métropole en direct) ;
- La participation dans le bilan des ZAC : déjà pratiquée par la Métropole, la participation des collectivités locales aux opérations d'aménagement constitue un moyen de financer un déficit d'opération et donc, mécaniquement, d'abaisser le coût d'accès au foncier aménagé pour les entreprises qui s'implantent ; dans le cadre d'un comité de pilotage des critères de sélection et des grilles de prix peuvent être précisées avant commercialisation et participer ainsi à la régulation des prix ;
- Le versement d'aides aux entreprises : aujourd'hui pratiqué par la Métropole, majoritairement sur des projets d'investissement sur des terrains privés, le versement d'aide aux entreprises peut s'appliquer sur des secteurs stratégiques avec un foncier maîtrisé par la puissance publique ;
- Les leviers fiscaux : de manière ciblée, des exonérations peuvent être pratiquées par la Métropole en matière de fiscalité locale notamment en matière de Cotisation Foncière des Entreprises pour les entreprises nouvelles.

Le levier fiscal n'est pas prioritaire au regard de son incidence pour l'entreprise (action en période d'exploitation et non en phase d'investissement) et pour la métropole.

Les outils n'impliquant pas la mobilisation de fonds publics :

En accompagnement ou en préalable des outils listés ci-dessus, des outils de régulation et garantissant la sécurité juridique de la minoration peuvent être mis en œuvre :

- La régulation des prix par la planification : zonage mais également emplacements réservés, orientations d'aménagement et de programmation ; et par la constitution de réserves foncières (ZAD) ;
- L'appel à projets qui permet la mise en concurrence d'acquéreurs-porteurs de projet en fonction de critères d'attribution. Il doit permettre de sélectionner des projets d'implantation économique répondant à des exigences d'impact économique pour le territoire et de bonne utilisation du foncier aménagé ;

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

- La cession avec charges : souvent pratiquée dans le cadre des appels à projet, la cession avec charges impose des conditions à l'acquéreur (durée de détention, clause de retour à bonne fortune) ;
- La cession à un prix inférieur au marché libre : la cession à un prix minoré est admise lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et moyennant des contreparties suffisantes (conditions cumulatives).

Le Dispositif doit répondre à un certain nombre de critères en lien avec :

- Le foncier : le site doit être localisé dans un secteur stratégique, notamment au vu du dispositif de production de l'offre foncière et immobilière pour les activités productives. Il peut également s'agir d'une opération de renouvellement urbain (résorption de friche) ou concerner des zones en déficit de potentiel de développement ainsi que des friches. Le foncier doit également être maîtrisé par la personne publique (AMP, commune, EPF...) ou en cours d'acquisition. En effet, le Dispositif de Minoration Foncière n'a pas pour vocation à s'appliquer sur du foncier privé ;
- La destination : le Dispositif de Minoration Foncière doit permettre de favoriser les opérations ayant pour destination des projets d'économie productive ; à savoir : Industrie, Artisanat, Logistique. Toutefois, cette définition n'exclut pas des opérations mixtes prévoyant à la marge des surfaces de tertiaire ou espaces de vente type show-room qui viennent alors en accompagnement des projets d'économie productive ;
- Le projet : Ce critère permet de favoriser les projets qualitatifs et aboutis. Ainsi, pourront être pris en compte :
 - La densité du projet qui devra être optimisée, dans une logique de bonne utilisation du foncier aménagé ;
 - La qualité environnementale du projet, l'insertion paysagère et architecturale des projets.
- L'impact pour le territoire : Les opérations devront s'inscrire en cohérence avec les enjeux et les flux métropolitains. L'impact économique des projets évalués en fonction du nombre d'emplois créés, ainsi que de la fiscalité locale induite pour le territoire seront tout particulièrement pris en compte.

Piloté par la Métropole d'Aix Marseille Provence, le Dispositif de Minoration pourra associer d'autres partenaires (collectivités locales, EPF).

Il fera l'objet d'un comité de pilotage chargé de valider les projets donnant lieu à minoration foncière, de proposer les outils et les montants d'abondement à mettre en œuvre, et de suivre les projets, les enveloppes et plus généralement le pilotage des fonds mobilisés.

Le Conseil de la Métropole va approuver les objectifs poursuivis par le Dispositif de Minoration Foncière ainsi que son fonctionnement de principe.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code général des impôts ;
- Le Code général de la propriété des personnes publiques,
- La délibération FAG 007-489/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 approuvant l'instauration d'une politique métropolitaine d'exonération facultatives permanentes de cotisations foncières des entreprises ;
- La délibération FAG 008-490/16/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016 approuvant l'instauration d'une politique métropolitaine d'exonérations facultatives temporaires de cotisations foncières des entreprises ;
- La délibération URB 002-1406/16/CM du Conseil de la Métropole du 15 Décembre 2016 approuvant le Plan d'actions foncières du territoire de Marseille Provence et sa mise en œuvre ;
- La délibération ECO 001-1775/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, approuvant l'Agenda du Développement Economique Métropolitain ;
- La délibération ECO 009-4286/18/BM du Bureau de la Métropole du 18 octobre 2018 approuvant la convention fixant les conditions d'intervention complémentaire de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de l'octroi des aides économiques ;
- La délibération ECO 001-5077/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018, relative à l'approbation du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière à vocation économique sur le territoire de la Métropole (2018-2032) ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation du dispositif de minoration foncière en faveur de l'économie productive .

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le développement économique et l'offre de foncier à vocation d'économie productive, artisanale et logistique constitue un enjeu majeur pour l'emploi local, le développement et le maintien de ces filières d'activité ;
- Que les enjeux et ambitions en termes de production de foncier à vocation d'économie productive doivent s'accompagner d'actions publiques volontaristes ;
- Que le Dispositif de Minoration Foncière tel qu'il est décrit a pour finalité de réduire le prix de revient du foncier à vocation d'économie productive, artisanale et logistique en actionnant et en coordonnant divers leviers : planification urbaine, recyclage foncier, aides économiques... ;
- Que les critères d'application du Dispositif de Minoration Foncière s'inscrivent dans la politique métropolitaine en termes d'aménagement et de renouvellement urbain, de flux, de développement de l'emploi.

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire prend acte du projet de délibération concernant l'approbation du Dispositif de Minoration Foncière en faveur de l'économie productive.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC