

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13155

■ **Approbation de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.**

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

Au titre de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement du territoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence met en oeuvre une politique foncière volontariste transversale et partenariale pour répondre à des enjeux de renouvellement urbain sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée, afin de contribuer aux besoins de l'agglomération en logements et conforter les activités productives et logistique sur la ville centre.

Dans la continuité d'une démarche partenariale engagée depuis 2011, le Bureau de la Métropole, par délibération URB 007-3552/18/BM du 15 décembre 2018, a approuvé une convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée en phase impulsion.

Grâce à l'ingénierie foncière engagée sur ce secteur, l'EPF a maîtrisé d'importants tènements notamment à vocation économique permettant l'émergence de projets structurants pour le territoire.

Néanmoins, il apparaît aujourd'hui nécessaire, pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme, de poursuivre et d'intensifier les acquisitions foncières sur la partie Nord-Est de l'extension de l'OIN, en limite du futur parc des Ayalades dont les travaux devraient débuter en 2023.

Aussi, il convient de redéfinir le rôle des quatre partenaires avec une action différenciée selon les secteurs opérationnels et préciser les modalités de pilotage.

En conséquence, cet avenant a pour objet d'augmenter le montant de la convention de 20 M€ pour porter l'engagement financier global à 110 M€ afin d'optimiser l'action foncière sur ce secteur.

Par ailleurs, en termes de modalités de gestion des biens, l'EPAEM, dans le cadre de son champ de compétences, souhaite être substitué à la ville de Marseille et assurer la gestion courante de l'ensemble des biens déjà acquis et à acquérir par l'EPF PACA.

Aussi, il est nécessaire d'adapter ce dispositif par le biais d'un avenant qu'il est proposé d'approuver.

Cet avenant doit faire l'objet d'une délibération concomitante du Conseil Municipal de la Ville de Marseille.

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 et notamment les articles L.5218-1 et suivants ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- 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
- La délibération 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 Aix-Marseille Provence ;
- La délibération URB 007-3552/18/BM du 22 mars 2018 approuvant une convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension méditerranéenne
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée constitue un vecteur de l'attractivité et du développement économique du territoire ;
- Qu'il convient de poursuivre et d'optimiser l'action foncière partenariale sur ce secteur.
- Qu'il est nécessaire de redéfinir le rôle des partenaires et ajuster les modalités d'exécution de la convention.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n° 1 ci-annexé, à la convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension Euroméditerranée ci-annexée, conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisée à signer cet avenant et tous les 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° 1 À LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE SUR LE PÉRIMÈTRE DE L'EXTENSION D'EUROMÉDITERRANÉE CONCLU ENTRE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, LA VILLE DE MARSEILLE, L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT EUROMÉDITERRANÉE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR.

Le périmètre de l'extension de l'extension d'Euroméditerranée 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'ingénierie foncière engagée par l'EPF PACA lui a permis d'acquérir d'importants tènements.

Néanmoins, il convient aujourd'hui d'intensifier les acquisitions foncières sur la partie Nord Est de l'extension de l'OIN et, pour ce faire, augmenter l'engagement financier global de la convention.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'adapter les modalités d'exécution et de pilotage de la convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'Euroméditerranée, par le biais d'un avenant.

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

AVENANT N°1 EN PHASE IMPULSION

Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE

VILLE de MARSEILLE

EPA EUROMEDITERRANEE

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La **METROPOLE Aix-Marseille-Provence**, représentée par Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain n° en date du ,

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 n° en date du ,

Désigné ci-après par « la Ville »

L'**Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée**, l'établissement public d'aménagement de l'État créé par décret ministériel n° 95-1102 du 13 octobre 1995, ayant son siège social à MARSEILLE 02 (Bouches-du-Rhône) l'Astrolabe – 79 boulevard de Dunkerque, ledit établissement représenté par Monsieur Hugues PARANT, Directeur Général, nommé aux dites fonctions aux termes d'un arrêté de Madame la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable en date du 5 Mars 2017, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration n° en date du ,

Désigné ci-après par les initiales « l'EPAEM »,

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/ en date du 25 novembre 2019,

Désigné ci-après par les initiales « EPF »

D'autre part,

Convention d'intervention foncière – Avenant n°1

Reçu au Contrôle de légalité le 14 janvier 2020

Préambule

L'EPF, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée ont signé le 12 juin 2018 une convention d'intervention foncière sur le périmètre de l'extension d'EuroMéditerranée en phase impulsion.

Cette convention prend la suite d'un partenariat engagé depuis 2007 au travers des cadres conventionnels successifs qui ont permis à l'EPF de réaliser pour 72 M € d'acquisitions foncières, pour 17 M € de cessions, avec un stock en cours de 85 biens environ pour 55 M €.

Lors de la contractualisation de cette nouvelle convention, les partenaires s'étaient accordés sur le fait que le projet de l'extension était arrivé à maturité, que l'EPAEM allait amorcer une phase qui devrait permettre de sortir les premières opérations d'ici trois ans et qu'il était nécessaire de redéfinir les priorités d'intervention de l'EPF, de clarifier le rôle de chacun des acteurs suivant chaque phases d'intervention, à savoir :

- L'acquisition des biens,
- Le portage des biens et leur gestion en phase transitoire,
- La cession des biens.

À ce jour, les partenaires souhaitent intensifier les acquisitions foncières sur la partie Nord/Est de l'extension de l'OIN en limite du futur Parc des Aigalades, dont les travaux devraient débuter en 2023. Pour cela il est nécessaire d'augmenter le montant de la convention de 20 M € pour porter l'engagement global à 110 M €.

Par ailleurs, l'EPAEM, souhaite être substitué à la ville de Marseille pour la gestion de l'ensemble des biens acquis par l'EPF PACA.

Dans ce contexte, il est donc proposé d'adapter la convention initiale à ces nouvelles modalités par la voie d'un avenant qui :

- Augmente l'enveloppe financière de 20 M€ HT nécessaire à la poursuite de la maîtrise foncière du projet d'extension de l'OIN,
- Transfère la gestion des biens acquis par l'EPF à l'EPAEM,

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 - Rôle des partenaires

(Modifie l'article 2 de la convention d'origine)

Les rôles respectifs des partenaires, s'inscrivant pleinement dans une démarche de coopération avec l'EPF pour mettre en œuvre la présente convention, sont synthétisés ci-après.

L'EPF

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du (des) site(s) (référentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols....),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- assurera la gestion transitoire des biens, (dont l'encaissement des recettes locatives et la sécurisation par occupation préventive) des biens identifiées et acquis par l'EPF à cet effet et suivant les modalités définies à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la revente des fonciers à l'EPAEM ou, le cas échéant, aux opérateurs désignés par celui-ci selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement aux différents garants un bilan des stocks,
- réunira les comités de suivi nécessaires au bon avancement des démarches engagées, validera les interventions en cours, et proposera le cas échéant les évolutions utiles à la présente convention.

LA MÉTROPOLE,

- validera les dépenses d'acquisitions établies par l'EPF sur le secteur Phase 2 visé à l'article 3,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention correspondant au secteur Phase 2,
- validera avec l'EPAEM les propositions d'occupations transitoires telles que visées à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession » dans le cas particulier où l'EPAEM ne se porte pas acquéreur.

La VILLE

- validera les dépenses d'acquisition établies par l'EPF sur le secteur de BOUGAINVILLE,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention sur le périmètre BOUGAINVILLE,

- validera avec l'EPAEM les propositions d'occupations transitoires telles que visées à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- réunira les comités de suivi des DIA et gestion des biens notamment permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession » dans le cas particulier où l'EPAEM ne se porte pas acquéreur.

L'EPAEM,

- fournira toutes les études réalisées par lui utiles au bon accomplissement de la mission foncière confiée,
- validera les dépenses d'acquisition établies par l'EPF sur l'ensemble du périmètre de l'OIN,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention sur le périmètre ZAC LITTORALE, LES CROTTE, SECTEUR SUD,
- assurera la gestion des biens à l'exception de ceux conservés en gestion par l'EPF et ce conformément à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF » et ce pour l'ensemble du périmètre de l'OIN,
- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession » dans le cas particulier où l'EPAEM ne se porte pas acquéreur,
- validera les propositions d'occupations transitoires telles que visées à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- réunira les comités de suivi de la convention permettant d'évaluer l'état d'avancement des projets notamment.

Article 2 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

(Modifie l'article 10 de la convention d'origine)

L'EPF n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de l'ensemble de ses biens déjà acquis et à acquérir, et sauf stipulation particulière des différentes parties ceux-ci seront remis en gestion à l'EPAEM.

Toutefois l'EPF assurera ou fera assurer la gestion des biens dans les cas suivants :

1°) S'agissant de biens acquis occupés par des baux commerciaux et qui nécessitent une gestion juridique particulière. (soit pour le recouvrement des recettes locatives soit au titre de la résiliation des baux rendus nécessaires pour le projet).

La résiliation des baux existants s'effectuera conjointement **par EPAEM, le garant du bien et l'EPF propriétaire.**

2°) S'agissant des biens acquis qui nécessitent une sécurisation du bien préalablement à la remise en gestion à l'EPAEM soit par :

- La mise en œuvre de travaux de sécurité urgente (en vue de garantir la sécurité des biens et des personnes),
- L'occupation préventive,
- Le gardiennage,
- La démolition partielle urgente,

L'EPF informera et rendra compte régulièrement à l'ensemble des parties des mesures qu'il sera amené à prendre pour la gestion de ces dits biens dans le cadre de sa responsabilité de propriétaire ;

3°) S'agissant des biens ayant vocation à être intégrés aux stratégies de développement du projet et pour lesquels :

-il existe une volonté d'organiser dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme transitoire une occupation des biens permettant de marquer la mutation des quartiers concernés avant les implantations définitives ; Démarche MOV (Massalia Open Village) conduite par Euroméditerranée et qui pourra faire l'objet de convention spécifique de mise à disposition des biens concernés de l'EPF à EPAEM.

- il existe une volonté de trouver des solutions d'occupation visant à limiter le coût du portage foncier voir de générer des recettes locatives venant en déduction du prix de revient pour faciliter les sorties d'opérations futures.

- Il y a une volonté de procéder à la démolition totale du bien ou il est nécessaire de préserver le bâti au titre de sa valeur patrimoniale et des travaux doivent être engagés a cet effet.

L'orientation des biens concernés, répondant au 3 cas précités, s'effectuera autant que possible lors de la demande d'accord d'acquérir, et concernant les biens en stock, lors de comités de pilotage spécifiques de « Suivi des biens en gestion ».

Le choix et les principales conditions techniques, juridiques et financières des occupations transitoires seront validés **par EUROMEDITERRANEE, le garant des biens et L'EPF propriétaire.**

Modalités de mise en œuvre de la gestion des biens confiés à l'EPAEM

Ce transfert de la gestion à l'EPAEM s'effectuera conformément à l'annexe sur la gestion des biens, et chaque fois que possible, au moment de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF.

Ceci sous réserve que soit transmis préalablement à l'EPAEM l'ensemble des éléments lui permettant d'en assurer la garde à savoir : consistance du bien, caractéristiques principales, état d'occupation du bien: Diagnostics réglementaires, plan(s), arrêté(s) impactant éventuellement le bien, facture(s) des fournisseurs de réseaux, servitudes, baux en cours,...

Cette remise en gestion sera traduite par l'établissement d'un « Procès-verbal de remise en gestion » contresigné par les deux parties, pour permettre à l'EPAEM d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil et dont les modalités seront définies à la signature de l'acte.

L'EPAEM ne peut modifier même temporairement la destination des biens dont la gestion lui est transférée sauf accord exprès des parties.

L'EPAEM informera l'EPF sur les biens confiés en gestion à toute autre personne désignée par elle.

Dans le respect de ces règles, l'EPAEM pourra organiser avec toute autre personne désignée par elle les modalités de la gestion tel que précisé en annexe.

Toutefois, dans le cas exceptionnel où l'EPAEM ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner un délégataire dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF.

L'Etat des biens en stock à fin 2019 et leur gestion EPAEM ou EPF est précisé en **annexe.**

Article 3 – Montant de la convention

(Modifie l'article 13 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant, le montant de la convention est augmenté de 20 000 000 € (vingt millions d'euros) HT portant le montant global à 110 000 000 € (cent dix millions d'euros) hors taxes et hors actualisation.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel l'EPAEM, la Métropole et la Ville sont respectivement engagés par secteur pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 4 - Annexes

(complète l'annexe n°3 de la convention d'origine)

- Annexe n°1 : cartographie des biens en stocks

Cette annexe a valeur contractuelle.

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés

Fait à Marseille, le
En 4 exemplaires originaux

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

Claude BERTOLINO ⁽²⁾

Fait à Marseille, le

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

Jean-Claude GAUDIN ⁽²⁾

Fait à Marseille, le

**La METROPOLE Aix-Marseille-Provence,
représentée par sa Présidente,**

Fait à Marseille, le

**L'Établissement Public d'Aménagement
EuroMéditerranée, représenté par son
Directeur Général,**

Martine VASSAL ⁽²⁾

Hugues PARANT ⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

