

**RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE**

**Urbanisme et Aménagement**

■ Séance du 19 Décembre 2019

14046

■ **Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille -Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le site de Sainte Marguerite - Village de santé à Marseille 9ème arrondissement.**

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 souhaite développer un village santé sur le territoire de la Ville de Marseille qui regrouperait 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.

La filière santé constitue en effet 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. 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.

Par ailleurs, 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.

Le site de Sainte Marguerite-village de santé à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement présente un potentiel pour permettre la création de ce village de santé à forte ambition et à vocation internationale.

Une étude de positionnement économique est lancée pour préciser les objectifs de la Métropole.

Dès lors la Métropole a souhaité en accord avec l'APHM par délibération du 16 mai 2019 acter de sa volonté de procéder à l'acquisition du site et a lancé dans la foulée plusieurs analyses pour évaluer plus précisément les montants prévisionnels inhérents à l'acquisition, au portage, et aux divers aménagements nécessaires (études, démolitions, restructurations, desserte et parking).

La réalisation de cette opération ambitieuse nécessite un investissement financier global conséquent et implique de concentrer l'effort financier de la Métropole sur des dépenses relatives au financement des études, des travaux VRD et des aménagements urbains, des travaux sur les bâtiments à conserver et de la gestion transitoire à externaliser.

Ainsi, par délibération concomitante, la Métropole doit approuver l'affectation et la création d'une opération d'investissement « Sainte Marguerite Village santé » pour un montant de 5 000 000 € TTC (cinq millions d'euros).

Dans ce contexte, la Métropole a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier PACA pour poursuivre et finaliser les négociations entamées avec l'Assistance Publiques Hôpitaux de Marseille et in fine acquérir :

- Une partie des bâtiments historiques de l'hôpital Sainte Marguerite représentant environ 22 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à dissocier des bâtiments qui seront conservés par l'APHM et à réaménager pour répondre aux besoins des entreprises qui s'y installeront.
- Des emprises actuellement occupées par des locaux techniques et un centre de pédo-psychiatrie, à libérer pour dégager un potentiel constructible de 9 000 à 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.
- Les terrains permettant de réaliser une nouvelle voie publique entre le Bd de Ste Marguerite et l'Avenue Viton.
- Les terrains situés à l'est du bâtiment historique, d'une superficie de 7 600 m<sup>2</sup> de foncier sur lesquels sont implantés des équipements ainsi qu'un bâtiment à usage de bureaux de 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (Pavillon 09) sur lesquels pourrait être aménagé un parking en silo.
- Potentiellement l'internat en fonction du projet et des besoins de relocalisation.

Compte-tenu de ces éléments, La Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) ont ainsi convenu de s'associer pour conduire une mission spécifique de maîtrise foncière et de portage des biens susvisés compris dans le site Sainte Marguerite Village santé à Marseille, 9<sup>ème</sup> arrondissement dans le cadre d'une convention en phase impulsion-réalisation.

La présente convention a pour objectif de définir aussi bien sur le plan technique que financier le partenariat entre la commune de Marseille, la Métropole AMP et l'EPF PACA.

Ainsi, en terme de principaux engagements précisés dans la convention ci-annexée, la Métropole sera en garantie de rachat, l'EPF PACA mènera les démarches nécessaires à l'acquisition et au portage et la Ville sera associée au pilotage de la convention.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la présente convention est fixé à 17 000 000 € (dix sept millions d'euros) au total dont un premier engagement de 7 000 000 € (sept millions d'euros).

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 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 loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.
- La délibération URB 011-5873/19/BM du 16 mai 2019 approuvant le principe d'acquisition auprès de l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille de bâtiments et d'emprises foncières pour l'accueil d'activités liées au développement de la filière santé ;
- La Délibération du 19 décembre 2019 approuvant la création et l'affectation de l'opération « Sainte Marguerite- Village santé » pour un montant de 5 000 000 € TTC (cinq millions d'euros) ;
- La délibération FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risque ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 17 décembre 2019;

**Où le rapport ci-dessus,****Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,****Considérant**

- Que l'APHM s'est engagée dans un processus de valorisation de son patrimoine ;
- Que le site de l'Hôpital Sainte Marguerite présente un potentiel d'accueil pour développer la filière des activités de recherche, d'incubation et d'accélération de start-ups de la santé et des biotechs .
- Qu'il y a lieu de solliciter l'intervention de l'EPF PACA pour s'assurer de la maîtrise foncière du site

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé la convention d'intervention foncière ci-annexée sur le site de l'Hôpital Sainte-Marguerite à MARSEILLE, 9<sup>ème</sup> arrondissement conclue entre l'EPF PACA la commune et la Métropole.

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 D'UNE CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE ENTRE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE -PROVENCE, LA VILLE DE MARSEILLE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR SUR LE SITE DE SAINTE MARGUERITE - VILLAGE DE SANTÉ À MARSEILLE 9ÈME ARRONDISSEMENT.**

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite développer un village santé sur le territoire de la Ville de Marseille qui regrouperait 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.

La filière santé constitue en effet 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. 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.

Par ailleurs, 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.

Le site de Sainte Marguerite-village de santé à Marseille 9<sup>ème</sup> arrondissement présente un potentiel pour permettre la création de ce village de santé à forte ambition et à vocation internationale.

Une étude de positionnement économique est lancée pour préciser les objectifs de la Métropole.

Dès lors la Métropole a souhaité en accord avec l'APHM par délibération du 16 mai 2019 acter de sa volonté de procéder à l'acquisition du site et a lancé dans la foulée plusieurs analyses pour évaluer plus précisément les montants prévisionnels inhérents à l'acquisition, au portage, et aux divers aménagements nécessaires (études, démolitions, restructurations, desserte et parking).

La réalisation de cette opération ambitieuse nécessite un investissement financier global conséquent et implique de concentrer l'effort financier de la Métropole sur des dépenses relatives au financement des études, des travaux VRD et des aménagements urbains, des travaux sur les bâtiments à conserver et de la gestion transitoire à externaliser.

Ainsi, par délibération concomitante, la Métropole doit approuver l'affectation et la création d'une opération d'investissement « Sainte Marguerite Village santé » pour un montant de 5 000 000 € TTC (cinq millions d'euros).

Dans ce contexte, la Métropole a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier PACA pour poursuivre et finaliser les négociations entamées avec l'Assistance Publiques Hôpitaux de Marseille et en vue d'acquiescer :

- Une partie des bâtiments historiques de l'hôpital Sainte Marguerite représentant environ 22 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à dissocier des bâtiments qui seront conservés par l'APHM et à réaménager pour répondre aux besoins des entreprises qui s'y installeront.
- Des emprises actuellement occupées par des locaux techniques et un centre de pédo-psychiatrie, à libérer pour dégager un potentiel constructible de 9 000 à 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher.
- Les terrains permettant de réaliser une nouvelle voie publique entre le Bd de Ste Marguerite et l'Avenue Viton.
- Les terrains situés à l'est du bâtiment historique, d'une superficie de 7 600 m<sup>2</sup> de foncier sur lesquels sont implantés des équipements ainsi qu'un bâtiment à usage de bureaux de 1 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (Pavillon 09) sur lesquels pourrait être aménagé un parking en silo.
- Potentiellement l'internat en fonction du projet et des besoins de relocalisation.

Compte-tenu de ces éléments, La Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et L'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) ont ainsi convenu de s'associer pour conduire une mission spécifique de maîtrise foncière et de portage des biens susvisés compris dans le site Sainte Marguerite Village santé à Marseille, 9<sup>ème</sup> arrondissement dans le cadre d'une convention en phase impulsion-réalisation.

La présente convention a pour objectif de définir aussi bien sur le plan technique que financier le partenariat entre la commune de Marseille, la Métropole AMP et l'EPF PACA.

Ainsi, en terme de principaux engagements précisés dans la convention ci-annexée, la Métropole sera en garantie de rachat, l'EPF PACA mènera les démarches nécessaires à l'acquisition et au portage et la Ville sera associée au pilotage de la convention.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la présente convention est fixé à 17 000 000 € (dix sept millions d'euros) au total dont un premier engagement de 7 000 000 € (sept millions d'euros).

## NOTE DE VISA

Numéro d'enregistrement de GEDELIB : 14046

Direction : DFP

### **OBJET :**

APPROBATION D'UNE CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, LA VILLE DE MARSEILLE ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES-CÔTE D'AZUR SUR LE SITE DE SAINTE MARGUERITE – VILLAGE SANTE A MARSEILLE 9<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT.

l'Assistance Publique Hôpitaux de Marseille s'est engagée dans un processus de valorisation de son patrimoine.

Le site de l'Hôpital Sainte Marguerite présente un potentiel d'accueil pour développer la filière des activités de recherche, d'incubation et d'accélération de start-ups de la santé et des biotechs

Y a donc lieu de solliciter l'intervention de l'EPF PACA pour s'assurer de la maîtrise foncière du site

**Incidence financière :** Garantie de rachat

**Co-financement :**

