

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 décembre 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 101 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Romain BRUMENT représenté par Julien BERTEI - Martin CARVALHO représenté par Denis ROSSI - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Eric MERY représenté par Mathilde CHABOCHE - André MOLINO représenté par Michel ILLAC - Didier PARAKIAN représenté par Laure-Agnès CARADEC - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Nadia BOULAINSEUR - Emmanuelle CHARAFE - Jean-Marc COPPOLA - Samia GHALI - Sophie GUERARD - Eric LE DISSES - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Lionel ROYER-PERREAUT - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

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

URB 021-531/21/CT

■ CT1 - Approbation de l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille

Avis au Conseil de Territoire

DUFSV 21/19945/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 :

L'article L.5218-7, du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente du conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation d'une convention d'intervention foncière en développement économique avec la commune de Gignac-la-Nerthe et l'EPF PACA sur le site de la zone d'activités des Aiguilles » satisfait les conditions de l'article L 518-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

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 de 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 signée le 2 mars 2017 qui a fait l'objet d'avenants, l'EPF PACA accompagne la Métropole et mène une action foncière publique sur le périmètre d'intervention.

Ce partenariat s'appuie sur les documents de planification (PLUi, Plan d'Action Foncière Marseille-Provence, Agenda du développement économique / stratégie de développement, DOFIE) 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.

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

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 cédé dans le cadre du projet de Jaguar Network de Hub Digital d'Innovation.
- Moretti / Acquisition partielle réalisée / Désenclavement du projet à consolider.
- Actisud / Cédé à Ciffréo Bona pour sa relocalisation rendue nécessaire par son implantation sur le projet EuroMed.
- Plombières / Acquisitions partielles effectuées – Démarche de projet engagée.

Ceci représente une maîtrise foncière globale de 94 776 m² d'emprise pour un montant de près de 30.000.000 d'euros. Les cessions des sites Actisud et d'une partie du 35 Capitaine Gèze, ont permis de réimplanter 3 entreprises et la cession de Théodora permettra la réalisation d'un complexe autour du numérique. Cela représente plus de 12,5 millions d'euros de cessions.

- Périmètre de veille active

- Les Arnavants / Action à engager
- La Cabucelle / Action à engager

Un avenant n°1 signé le 19 octobre 2017, 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 signé le 18 mai 2018, 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.

Un avenant n°3 signé le 11 mars 2020, a précisé la « démarche de cession », permettant la cession directe à un utilisateur économique désigné.

Le présent avenant n°4 a pour objet :

- d'augmenter l'engagement financier de dix millions d'euros (10.000.000 €HT) portant le montant global à cinquante millions d'euros (50.000.000 €HT) afin de poursuivre les acquisitions nécessaires,
- intégrer un nouveau site d'intervention foncière sur le périmètre des Tuileries,
- proroger la convention soit jusqu'au 31 décembre 2023 pour finaliser les cessions en cours.

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

Le Conseil de Territoire Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- La délibération n° 004-8076/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille-Provence ;
- Le procès-verbal du 15 juillet 2020 de l'élection de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire 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 oeuvre 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 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 délibération URB 004-6921/19/BM approuvant l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille,
- L'avenant n°4 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 ;
- Le projet de délibération portant sur « L'approbation d'un avenant n°4 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ».

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- 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 d'augmenter l'engagement financier portant le montant global à cinquante millions d'euros (50.000.000 €HT), d'intégrer un nouveau site d'intervention foncière sur le périmètre des Tuileries et enfin de proroger la convention soit jusqu'au 31 décembre 2023 pour finaliser les cessions en cours

Signé le 13 Décembre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Décembre 2021

Délibère

Article Unique :

Le Conseil de Territoire émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation d'un avenant n°4 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Pour Enrôlement,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI