MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Approbation de l'avenant n°1 de prorogation à la convention d'intervention foncière sur le site de Château Gombert II à Marseille conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence - AVIS

La Métropole Aix Marseille Provence, la Commune de Marseille et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont contractualisé une convention d'intervention foncière sur le site Château Gombert II en phase anticipation / impulsion le 2 mars 2017, pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver les secteurs de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Dans la continuité des délibérations prises en juin 2013 demandant au préfet l'instauration d'un périmètre de ZAD sur le secteur de Château Gombert, le Conseil Métropolitain a demandé le 19 décembre 2019 le renouvellement de ladite ZAD. Un Arrêté préfectoral a été pris en ce sens le 24 mars 2020.

Toutefois le boulevard urbain prévu sur ce secteur, appelé LINEA et dont l'objectif était de relier efficacement le technopôle de Château-Gombert et le campus de Saint-Jérôme, a fait l'objet de nombreux recours qui ont conduit à l'abandon de cette voie.

Cela a remis en cause l'ensemble des éléments programmatiques prévus sur le secteur. La Métropole, la Commune de Marseille et l'EPF travaillent désormais sur une nouvelle composition urbaine pour ce secteur.

A ce jour, L'EPF dispose d'une maîtrise foncière d'environ 103 550 m² pour un montant d'acquisition de 9 150 000 €.

Le présent avenant d'une durée de 3 ans soit jusqu'au 31 décembre 2025, a donc pour but de proroger la convention initiale afin de permettre la définition d'une nouvelle programmation urbaine qui permettra à terme la réalisation d'un projet sur le secteur de Château Gombert II.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

BUREAU DE LA METROPOLE

DU

RAPPORT N° 23792

Approbation de l'avenant n°1 de prorogation à la convention d'intervention foncière sur le site de Château Gombert II à Marseille conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence.

La Métropole Aix Marseille Provence, la Commune de Marseille et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont contractualisé une convention d'intervention foncière sur le site Château Gombert II en phase anticipation / impulsion le 2 mars 2017, pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver les secteurs de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Dans la continuité des délibérations prises en juin 2013 demandant au préfet l'instauration d'un périmètre de ZAD sur le secteur de Château Gombert, le Conseil Métropolitain a demandé le 19 décembre 2019 le renouvellement de ladite ZAD. Un Arrêté préfectoral a été pris en ce sens le 24 mars 2020.

Toutefois le boulevard urbain prévu sur ce secteur, appelé LINEA et dont l'objectif était de relier efficacement le technopôle de Château-Gombert et le campus de Saint-Jérôme, a fait l'objet de nombreux recours qui ont conduit à l'abandon de cette voie.

Cela a remis en cause l'ensemble des éléments programmatiques prévus sur le secteur. La Métropole, la Commune de Marseille et l'EPF travaillent désormais sur une nouvelle composition urbaine pour ce secteur.

A ce jour, l'EPF dispose d'une maîtrise foncière d'environ 103 550 m² pour un montant d'acquisition de 9 150 000 €.

Le présent avenant d'une durée de 3 ans soit jusqu'au 31 décembre 2025, a pour but de proroger la convention initiale afin de permettre la définition d'une nouvelle programmation urbaine qui permettra à terme la réalisation d'un projet sur le secteur de Château Gombert II.

OBJECTIF

Le présent avenant d'une durée de 3 ans soit jusqu'au 31 décembre 2025, a pour but de proroger la convention initiale afin de permettre la définition d'une nouvelle programmation urbaine qui permettra à terme la réalisation d'un projet sur le secteur de Château Gombert II.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

ELEMENTS CLES

Le boulevard urbain prévu sur ce secteur, appelé LINEA et dont l'objectif était de relier efficacement le technopôle de Château-Gombert et le campus de Saint-Jérôme, a fait l'objet de nombreux recours qui ont conduit à l'abandon de cette voie.
Cela a remis en cause l'ensemble des éléments programmatiques prévus sur le secteur. La Métropole, la Commune de Marseille et l'EPF travaillent désormais sur une nouvelle composition urbaine pour ce secteur.

A ce jour, L'EPF dispose d'une maîtrise foncière d'environ 103 550 m² pour un montant d'acquisition de 9 150 000 €.

POINTS DE VIGILANCES

Rédacteur : Laurence ROUX

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohérence territoriale, planification, politique foncière, urbanisme et aménagement

■ **Séance du 30 juin 2022**

23792

■ Approbation de l'avenant n°1 de prorogation à la convention d'intervention foncière sur le site Château Gombert II entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille 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 :

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

Le territoire de Château Gombert, dans le 13°Arrondissement de Marseille a connu sur les trois dernières décennies une urbanisation importante très souvent en extension urbaine.
En créant la ZAC du Technopole de Château Gombert en 1986, la ville de Marseille a orienté l'aménagement d'un secteur de près de 200 Ha vers une vocation de mixité des fonctions.

Les objectifs de la ville pour ce périmètre étaient en effet à double vocation à savoir développer une vocation de technopole visant à accueillir des universités, grandes écoles, laboratoire de recherche, centre de formation et entreprises, développer une vocation complémentaire en habitat pour créer un nouveau quartier de ville.

Parallèlement à ce périmètre d'aménagement, et en dehors de toute démarche coordonnée et opérationnelle, le quartier de Château Gombert s'est lui aussi profondément développé au rythme des initiatives privées consistant majoritairement en opérations de logements sous forme pavillonnaires (lotissements ou simple opération individuelle) dans une logique de coup par coup, sans cohérence d'ensemble, génératrice d'une forte consommation de l'espace périurbain où se juxtaposent des opérations de logements sans liens entre elles ou avec les espaces publics.

De plus, afin de constituer des réserves foncières, préserver la faisabilité d'une opération d'aménagement, et maitriser la pression foncière exercée par les promoteurs sur ce site, la Ville de Marseille et l'EPF ont signé le 29 Mai 2013 une convention d'intervention foncière sur le secteur de Château Gombert, comprenant un secteur de veille sur les zones ouvertes à l'urbanisation, et un secteur d'impulsion sur la zone AU de 30 ha. Sur cet ensemble, un périmètre provisoire de ZAD a été créé en avril 2014. La ville de Marseille a mandaté des études pré-opérationnelles sur la zone AU de 30 ha en vue de définir les principes d'aménagement de ce secteur d'extension de la technopole. Parallèlement, l'EPF y a acquis 1,5 ha de foncier par voie de préemption et à l'amiable.

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal prévoyait que la Ville de Marseille serait amenée à solliciter l'EPCI compétent pour lui proposer la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de Château Gombert, au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Par délibération du 30 juin 2016, le Conseil Métropolitain approuvait la création d'une opération d'aménagement « Extension du Technopole de Château Gombert » et l'affectation de l'autorisation de programme correspondante pour un montant de 15 millions d'euros.

La Métropole Aix Marseille Provence, la Commune de Marseille et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont contractualisé une convention d'intervention foncière sur le site Château Gombert II en phase anticipation / impulsion le 2 mars 2017, pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver les secteurs de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Dans la continuité des délibérations prises en juin 2013 demandant au préfet l'instauration d'un périmètre de ZAD sur le secteur de Château Gombert, le Conseil Métropolitain a demandé le 19 décembre 2019 le renouvellement de ladite ZAD. Un Arrêté préfectoral a été pris en ce sens le 24 mars 2020.

Toutefois le boulevard urbain prévu sur ce secteur, appelé LINEA et dont l'objectif était de relier efficacement le technopôle de Château-Gombert et le campus de Saint-Jérôme, a fait l'objet de nombreux recours qui ont conduit à l'abandon de cette voie.

Cela a remis en cause l'ensemble des éléments programmatiques prévus sur le secteur. La Métropole, la Commune de Marseille et l'EPF travaillent désormais sur une nouvelle composition urbaine pour ce secteur.

A ce jour, l'EPF dispose d'une maîtrise foncière d'environ 103 550 m² pour un montant d'acquisition de 9 150 000 €.

Le présent avenant d'une durée de 3 ans soit jusqu'au 31 décembre 2025, a donc pour but de proroger la convention initiale afin de permettre la définition d'une nouvelle programmation urbaine qui permettra à terme la réalisation d'un projet sur le secteur de Château Gombert II.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au bureau de prendre la délibération ci-

après :

Le Bureau de la Métropole 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 loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 risques ;
- La délibération URB 003-1221/16/BM du 15 décembre 2016 approuvant le principe d'une convention d'intervention foncière sur le site de Château Gombert II entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA,
- L'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière sur le site de Château Gombert II
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA souhaitent mettre en œuvre une nouvelle étude urbaine globale permettant une extension cohérente du périmètre sur ce secteur,
- Qu'il est nécessaire de proroger cette convention d'une durée de 3 ans dans le cadre de la continuité de l'exécution de la convention susvisée.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé à la convention d'intervention foncière sur le site de Château Gombert II conclue entre la Métropole Aix Marseille Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-D'azur et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE SUR LE SITE CHÂTEAU GOMBERT II

EN PHASE ANTICIPATION – IMPULSION

AVENANT N°1

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 n° URBA ……..du Conseil Communautaire en date du _____,

Désignée ci-après par « La METROPOLE »

La Ville de Marseille représentée par l'adjointe au Maire, Mathilde CHABOCHE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération n° ……du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par « la COMMUNE »

D'une part,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat 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°2022/_____ en date du 1er juillet 2022,

Désigné ci-après par les initiales « EPF PACA »

D'autre part,

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Préambule et objet de l'avenant

Le territoire de Château Gombert, dans le 13°Arrondissement de Marseille a connu sur les trois dernières décennies une urbanisation importante très souvent en extension urbaine.
En créant la ZAC du Technopole de Château Gombert en 1986, la ville de Marseille a orienté l'aménagement d'un secteur de près de 200 Ha vers une vocation de mixité des fonctions.

Les objectifs de la ville pour ce périmètre étaient en effet à double vocation à savoir développer une vocation de technopole visant à accueillir des universités, grandes écoles, laboratoire de recherche, centre de formation et entreprises, développer une vocation complémentaire en habitat pour créer un nouveau quartier de ville.

Parallèlement à ce périmètre d'aménagement, et en dehors de toute démarche coordonnée et opérationnelle, le quartier de Château Gombert s'est lui aussi profondément développé au rythme des initiatives privées consistant majoritairement en opérations de logements sous forme pavillonnaire (lotissements ou simple opération individuelle) dans une logique de coup par coup, sans cohérence d'ensemble, génératrice d'une forte consommation de l'espace périurbain où se juxtaposent des opérations de logements sans lien entre elles ou avec les espaces publics.

De plus, afin de constituer des réserves foncières, préserver la faisabilité d'une opération d'aménagement, et maitriser la pression foncière exercée par les promoteurs sur ce site, la Ville de Marseille et l'EPF ont signé le 29 Mai 2013 une convention d'intervention foncière sur le secteur de Château Gombert, comprenant un secteur de veille sur les zones ouvertes à l'urbanisation, et un secteur d'impulsion sur la zone AU de 30 ha. Sur cet ensemble, un périmètre provisoire de ZAD a été créé en avril 2014. La ville de Marseille a mandaté des études pré-opérationnelles sur la zone AU de 30 ha en vue de définir les principes d'aménagement de ce secteur d'extension de la technopole. Parallèlement, l'EPF y a acquis 1,5 ha de foncier par voie de préemption et à l'amiable.

Par délibération du 16 décembre 2015, le Conseil Municipal prévoyait que la Ville de Marseille serait amenée à solliciter l'EPCI compétent pour lui proposer la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de Château Gombert, au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 30 juin 2016, le Conseil Métropolitain approuvait la création d'une opération d'aménagement « Extension du Technopole de Château Gombert » et l'affectation de l'autorisation de programme correspondante pour un montant de 15 millions d'euros.

La Métropole Aix Marseille Provence, la Commune de Marseille et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont contractualisé une convention d'intervention foncière sur le site Château Gombert II en phase anticipation / impulsion le 2 mars 2017, pour conduire sur le long terme une politique foncière visant à préserver les secteurs de futur développement de projets d'initiative publique et à en préparer la réalisation dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs généraux de la collectivité locale en matière d'aménagement et de développement durable de son territoire.

Dans la continuité des délibérations prises en juin 2013 demandant au préfet l'instauration d'un périmètre de ZAD sur le secteur de Château Gombert, le Conseil Métropolitain a demandé le 19 décembre 2019 le renouvellement de ladite ZAD. Un Arrêté préfectoral a été pris en ce sens le 24 mars 2020

Toutefois le boulevard urbain prévu sur ce secteur, appelé LINEA et dont l'objectif était de relier efficacement le technopôle de Château-Gombert et le campus de Saint-Jérôme, a fait l'objet de nombreux recours qui ont conduit à l'abandon de cette voie.

Cela a remis en cause l'ensemble des éléments programmatiques prévus sur le secteur. La Métropole, la Commune de Marseille et l'EPF travaillent désormais sur une nouvelle composition urbaine pour ce secteur.

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

A ce jour, L'EPF dispose d'une maîtrise foncière d'environ 103 550 m² pour un montant d'acquisition de 9 150 000 €.

Le présent avenant a donc pour but de proroger la convention initiale afin de permettre la définition d'une nouvelle programmation urbaine qui permettra à terme la réalisation d'un projet sur le secteur de Château Gombert II.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

PROJET

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022

Article 1 – Durée de la convention

(Annule et remplace l'article 14 de la convention initiale)

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025. .

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

Fait à Marseille, le
En 3 exemplaires originaux

Fait à ……., le [1]

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

La Métropole Aix Marseille Provence représentée par sa Présidente,

Claude BERTOLINO [2]

Martine VASSAL [2]

La Ville de Marseille représentée par l'Adjointe au Maire déléguée à l'Urbanisme, au projet Métropolitain, au Patrimoine Municipal et foncier et au Droit des Sols

Mathilde CHABOCHE

PROJET

[1] Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal

[2] Parapher chaque bas de page

Reçu au Contrôle de légalité le 01 juillet 2022