CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE VOCATION ÉCONOMIQUE SUR LE SECTEUR NORD DE MARSEILLE

AVENANT N°4

EN PHASE ANTICIPATION – IMPULSION

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 du Bureau de la Métropole en date du _____,

Désignée ci-après par «La Métropole»

La **Ville de Marseille,** représentée par son Maire, Monsieur Benoit PAYAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désigné ci-après par «la Ville»

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°2021/___ en date du 25 novembre 2021,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

Reçu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2021

Préambule et objet de l'avenant

La Métropole AMP, la ville de Marseille et l'EPF ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargi de la Façade Maritime Nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain sur ce territoire.

Ce partenariat s'appuie sur les documents de planification :

- PLUi ,
- Plan d'Action Foncière Marseille-Provence approuvé le 15 décembre 2016,
- Agenda du développement économique / stratégie de développement,

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.

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 :

- <u>Périmètre d'impulsion</u>
  - Théodora / Ensemble maitrisé 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.

- <u>Périmètre de veille active</u>
  - Les Arnavants / Action à engager
  - La Cabucelle / Action à engager

Un avenant n°1 a intégré un nouveau périmètre d'intervention « Solidarité » d'environ 2 hectares, inclut dans le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de la Solidarité (15ème arrdt).

Reçu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2021

Un avenant n°2 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 a précisé la « démarche de cession », permettant la cession directe à un utilisateur économique désigné.

Le présent avenant a pour objet d'intégrer le site des « Tuileries », de préciser les modalités de cession, d'augmenter l'engagement financier afin de poursuivre les acquisitions sur les sites du boulevard de Plombières et des Tuileries et enfin de proroger la convention d'une année pour finaliser la cession du 35 boulevard Capitaine Gèze.

Il est donc proposé d'amender la convention initiale de cette nouvelle possibilité.

CELA EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Reçu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2021

Article 1 – Périmètre(s) d'intervention

Le nouveau périmètre d'intervention « Les Tuileries » est défini en **annexe n°1** du présent avenant.

Il s'agit d'intégrer ici un potentiel de tènements fonciers, d'une superficie totale d'environ 4 hectares.

Article 2 – La démarche de cession

(Complète l'article 5 de la convention d'origine et remplace l'article 1 de l'avenant n°3)

Cession à un utilisateur économique désigné

Sur demande écrite de la Métropole, l'EPF, en accord avec les partenaires pourra céder un / des bien(s) directement à un / des utilisateur(s) économique(s). Une promesse de vente interviendra alors entre l'utilisateur économique désigné et l'EPF.

Article 3 – Montant de la convention

(Annule et remplace l'article 12 de la convention d'origine)

Au titre du présent avenant le montant de la convention est augmenté **de dix millions d'euros (10.0000.000 €)** HT portant le montant global à **CINQUANTE MILLIONS d'EUROS (50.000.000 €)** HT.

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 sur lequel la METROPOLE est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 4 – Durée de la convention

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

Le présent avenant prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

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

Fait à Marseille, le (1)	Fait à Marseille, le (1)
En 3 exemplaires originaux	
L'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur représenté par sa Directrice Générale	**La Ville de Marseille représentée par son Maire,**
Claude BERTOLINO (2)	**Benoit PAYAN** (2)

Reçu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2021

Fait à Marseille, le [1]

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE
représentée par sa Présidente,

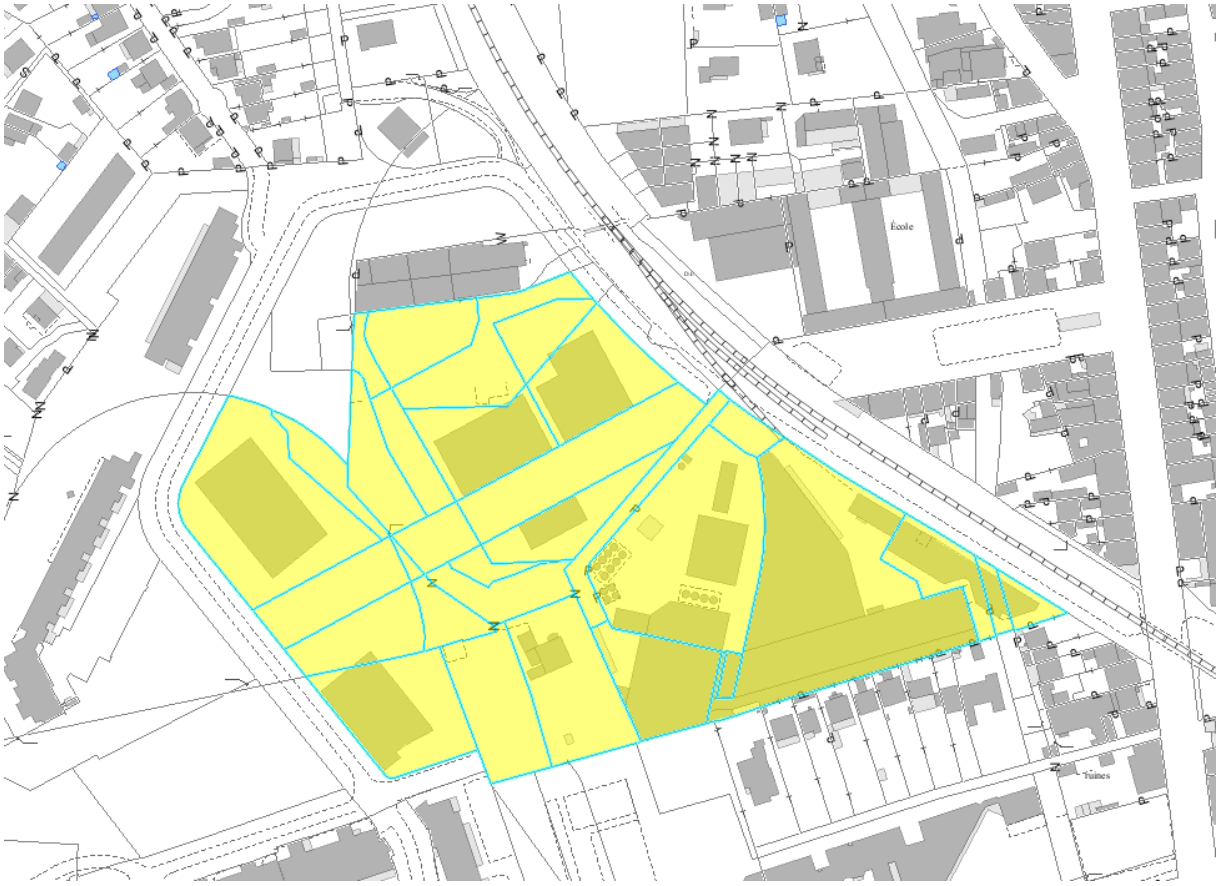
Martine VASSAL [2]

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

[2] Parapher chaque bas de page

Reçu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2021

Annexe n°1 Plan de situation du périmètre d'intervention



Reçu au Contrôle de légalité le 21 décembre 2021