

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES représenté par Martial ALVAREZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-004-10782/21/BM

■ **Approbation de l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille** 9714

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 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'Établissement 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.

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
 - o Théodora / Ensemble maîtrisé par l'EPF et cédé dans le cadre du projet de Jaguar Network de Hub Digital d'Innovation.
 - o Moretti / Acquisition partielle réalisée / Désenclavement du projet à consolider.
 - o Actisud / Cédé à Ciffréo Bona pour sa relocalisation rendue nécessaire par son implantation sur le projet EuroMed.
 - o 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
 - o Les Amavants / Action à engager
 - o 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 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 et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- 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 n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- 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.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille, ci-annexé, conclu entre la Métropole Aix-Marseille Provence, la Ville de

Marseille et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY