

**PROTOCOLE-CADRE DE  
PARTENARIAT N° V POUR L'EXTENSION  
D'EUROMEDITERRANEE (2011-2035)**

**ET**

**CONTRAT DE PROJET  
PARTENARIAL D'AMENAGEMENT ENGAGEANT UNE  
PHASE 2 (2022-2030)**

**AVENANT N° 1**

**2022**

## Table des matières

### Préambule

### Article 1<sup>er</sup> : Objet du présent avenant

### Article 2<sup>e</sup> : Elaboration différée d'un nouveau cadre stratégique à l'horizon 2035

### Article 3<sup>e</sup> : Evolutions apportées au Titre II valant Protocole-cadre de partenariat

#### *Article I : Objet du présent protocole (complété)*

Article II : Rôle de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), cœur de métier et missions opérationnelles (amendé)

Article III : Les missions de l'EPAEM introduites par le protocole n° V : l'EPAEM instrument de la transformation urbaine (amendé)

#### *Article IV : Rôle des partenaires (inchangé)*

#### *Article V : Dispositifs de pilotage du présent protocole (inchangé)*

Article VI : Définition du programme de l'extension

Article VII : Les modalités générales de financement du projet

#### *Article VIII : Modalités financières relatives aux cessions foncières (inchangé)*

#### *Article IX : Fonds européens (inchangé)*

#### *Article X : Garantie des emprunts de l'Etablissement Public (inchangé)*

Article XI : Modifications du présent protocole/ajustement des opérations (amendé)

### Article 4<sup>e</sup> : Contrat de projet partenarial d'aménagement engageant la phase 2 (2022-2030)

Article XII-A : Evolutions de programme pour les projets LITTORALE et PARC BOUGAINVILLE (dits « Phase 1 »)

Article XII-B : Définition du programme pour les projets AYGALADES et SECTEUR SUD-BRIANCON

Article XII-C : Préparation du programme d'études sur la FACADE LITTORALE

Article XIII : Phasage prévisionnel général des opérations

~~Article XIV : Les opérations structurantes nécessaires à la réalisation des phases 1 et 1bis et le programme EcoCité (non repris)~~

Article XV : Modalités de financement de l'extension - phase 2 : 2022-2030

**Règle de lecture** : Pour faciliter la compréhension des effets de cet avenant, il est présenté sous la forme du *Protocole-cadre de partenariat n° V* consolidé. Les dispositions inchangées sont reprises en *italique*. Les dispositions nouvellement introduites par le présent avenant sont écrites en romain.

**Protocole cadre de partenariat n° V  
pour l'Extension d'Euroméditerranée (2011-2035)**

**et**

**Contrat de projet partenarial d'aménagement engageant une phase 2 (2021-2030)**

**Avenant n° 1**

**2022**

**Entre :**

- l'Etat, représenté par **M. Christophe MIRMAND**, Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

- la Ville de Marseille, représentée par le Maire, **M. Benoît PAYAN**, habilité par [...] ;

- la Métropole Aix-Marseille Provence, représentée par la Présidente, **Mme Martine VASSAL**, habilitée par [...] ;

- le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par la Présidente, **Mme Martine VASSAL**, habilitée par [...] ;

- la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par le Président, **M. Renaud MUSELIER**, habilité par [...]

*Ci-après dénommées collectivement « les Parties » ou « les Partenaires » ;*

**Considérant** qu'un premier protocole triennal mobilisant, à parité, l'Etat et les collectivités territoriales a été signé par tous les partenaires le 21 décembre 1995,

**Considérant** qu'un deuxième protocole a été signé le 27 janvier 2000 pour la période 2000-2006 et qu'un troisième protocole a été signé le 15 décembre 2005 pour la période 2006-2012, afin de prolonger et de renforcer la dynamique de l'Opération d'Intérêt National,

**Considérant** qu'un quatrième protocole a été signé le 30 juin 2011 pour l'extension du périmètre de l'OIN et la réalisation d'une première phase sur la période 2011-2020,

**Considérant** qu'un cinquième protocole a été signé en mai 2019 pour l'extension du périmètre de l'OIN, valant contrat de projet partenarial d'aménagement pour la phase 1bis (2019-2030),

**Vu** le décret n°95-1102 du 13 octobre 1995 modifié portant création de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée,

**Vu** le décret n°95-1103 du 13 octobre 1995 inscrivant l'opération d'aménagement Euroméditerranée parmi les Opérations d'Intérêt National,

**Vu** le protocole financier 2000-2006 d'Euroméditerranée en date du 27 janvier 2000,

**Vu** le protocole financier 2006-2012 d'Euroméditerranée, en date du 15 décembre 2005,

**Vu** le décret n°2007-1798 du 20 décembre 2007 entérinant la décision d'étendre le périmètre de l'O.I.N. Euroméditerranée,

**Vu** le mandat donné par la Ministre auprès de la Ministre de la Transition écologique déléguée au Logement au Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 23 septembre 2021

**Vu** les conclusions des réunions entre représentants des partenaires, tenues sous l'égide du Préfet de Région, les 6, 8, 15, 22 et 27 octobre les 10 et 25 novembre et le 2 décembre 2021.

### **Il est au préalable exposé ce qui suit :**

- **Les orientations stratégiques de l'Etablissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPAEM)**

Constatant l'avancée opérationnelle et financière des opérations décidées sur l'extension de l'Opération d'intérêt national Euroméditerranée, en application de la stratégie d'accélération et de massification décidée dans les protocoles précédents, les Parties sont convenues d'engager un exercice de refonte de la stratégie de l'établissement. Celui-ci, pour bénéficier de l'approche multilatérale qui fonde le partenariat autour d'Euroméditerranée et des résultats d'études et de réflexions à mener, ne peut s'inscrire que dans un temps long de plusieurs mois.

Dans un premier temps, convaincues de la nécessité de ne pas freiner la marche du projet, les Parties ont souhaité au travers du présent avenant fixer des perspectives opérationnelles et financières renouvelées pour le projet Euroméditerranée, tout en se donnant des axes d'évolution et une échéance pour l'élaboration d'un nouveau cadre stratégique.

Dans l'attente de ce nouveau cadre, le **Titre I** du *Protocole-cadre n° V* précité est provisoirement inchangé.

- **La prise en compte des évolutions intervenues depuis la conclusion des précédents protocoles-cadres**

Depuis la conclusion des précédents protocoles portant sur l'extension d'Euroméditerranée, un fait majeur est intervenu avec la perspective de l'acquisition de la gare du Canet, désormais confortée par la signature d'un protocole foncier avec SNCF Immobilier. Cet événement enclenche nécessairement la nécessité de prendre l'initiative sur les opérations que cette libération rend désormais possibles. A ce titre, le *Protocole-cadre de partenariat n° V*, conclu en 2019, n'avait prévu que des préfinancements qui ne valaient pas engagement de ces opérations.

Par ailleurs, depuis la conclusion du *Protocole-cadre de partenariat n° IV*, en 2011, les secteurs de la ZAC LITTORALE et du PARC BOUGAINVILLE ont connu un avancement très important. Principalement, une actualisation du Plan-Guide intervenue depuis 2019 a permis de repositionner au cœur du projet urbain des enjeux forts en matière de ville durable méditerranéenne, notamment dans la conception et les usages des espaces publics, dont les conséquences doivent être prises en compte. En outre, sur la partie est de l'extension, des études hydrauliques complémentaires ont conduit à l'approbation d'un Plan prévention du risque inondations (PPRI) lié au bassin du ruisseau des Aygalades en juin 2019, modifiant fortement les contraintes pesant sur cette partie de l'OIN. Sans surprise, ces évolutions nécessitent une prise en compte dans le cadre du présent avenant.

Enfin, il convient également d'acter des évolutions intervenues sur les opérations déclenchées par le *Protocole-cadre de partenariat n° V* sur des secteurs adjacents à la ZAC LITTORALE, à savoir le boulevard du Cap Pinède-Capitaine Gèze et le noyau villageois des Crottes. Sur ces parties du projet, les études de conception du futur boulevard Gèze reconfiguré et l'avancée des études sur les franges de l'OIN, notamment au nord vers le village de la Cabucelle dans le cadre du quartier de la politique de la ville (QPV) Cabucelle-Crottes, ont permis de préciser des enjeux urbains peu définis à l'époque.

- **Le déclenchement d'une phase 2 pour l'extension**

Pour ces raisons, l'EPA a proposé aux Partenaires le déclenchement de la phase 2 de l'opération, prévue depuis 2011 et l'actualisation des phases antérieures dites 1 et 1bis.

La phase 2 portera sur le déclenchement opérationnel du Parc des Aygalades, objet urbain majeur aux fonctions multiples : ouvrage de protection contre les inondations, opportunité de renaturation de la section aval du cours d'eau des Aygalades et de ses rives, équipement récréatif, réservoir de biodiversité urbaine, élément de régulation thermique, etc.

Par ailleurs, des travaux d'exploration seront également déclenchés collectivement, sous l'égide de l'EPA, au titre du présent protocole-cadre. Ceux-ci seront préparatoires à la définition opérationnelle des projets de la façade littorale (secteurs Gare d'Arenc/SOGARIS et Cap Pinède) et du futur quartier situé à l'est du Parc des Aygalades (Canet). Ces secteurs, dont l'engagement opérationnel pourra être constitutif d'une phase 3 sur l'extension d'Euroméditerranée, devront faire l'objet d'une revoyure ultérieure entre les Partenaires.

Pour traduire ces évolutions, quelques articles seulement du **Titre II** du *Protocole-cadre n° V*, fixant le cadre général qui lie les partenaires et l'EPAEM autour de son opération, sont modifiés par le présent avenant, les autres restant inchangés.

L'essentiel des évolutions concernent naturellement le **Titre III**, lequel porte plus précisément les enjeux financiers, calendaires et programmatiques du projet. Dans un souci de lisibilité, le présent avenant décrit une vision consolidée de ces éléments.

*En conséquence, il a été convenu ce qui suit entre les Parties.*

## Article 1<sup>er</sup> : Objet du présent avenant

Le présent avenant vient adapter au contexte rappelé dans le préambule les dispositions du *Protocole-cadre de partenariat n° V* conclu précédemment.

Les Partenaires ont en effet souhaité s'inscrire dans la lignée de ce protocole de partenariat, afin de maintenir la dynamique générale du projet, tout en convenant de l'enjeu de disposer à moyen terme d'une vision stratégique, dont la refonte dépasse nécessairement le cadre calendaire imposé par la revoyure ayant débouché sur le présent accord.

Dans ce contexte, pour les besoins d'actualisation du partenariat qui unit, autour de l'Etat, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Département des Bouches-du-Rhône et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ainsi que des programmes d'aménagement décrits dans l'exposé ci-dessus, il est rappelé que le *Protocole-cadre de partenariat n° V* s'articule de la manière suivante :

- **Titre I : Eléments stratégiques.**

Cette partie apporte une vision stratégique multithématique à horizon de 2030 et identifie des enjeux principaux par sous-secteurs de la partie nord de l'OIN.

Le présent avenant fixe les modalités d'évolution de ce cadre stratégique, qui devront être mises en œuvre dans les prochains mois ainsi que les axes pour lesquels des amendements et compléments devront spécifiquement être apportés ;

- **Titre II : Protocole-cadre pour l'extension d'Euroméditerranée.**

Cette partie fixe les conditions générales de fonctionnement du partenariat entre les Partenaires et dans leur lien avec l'EPA Euroméditerranée, ainsi qu'une vision globale des grands enjeux et des ambitions de l'extension d'Euroméditerranée.

Le présent avenant apporte les évolutions perçues comme nécessaires au fonctionnement du partenariat et à la vision générale de l'opération, tenant compte des secteurs de projet entrant en phase opérationnelle ou d'études ;

- **Titre III : Contrat de projet partenarial d'aménagement.**

Cette partie décrit les secteurs de projet engagés dans leurs composantes programmatiques, calendaires et financières. Elle fixe également les modalités de contribution des Partenaires à l'équilibre financier de l'opération.

Le présent avenant apporte, sur le fond, des évolutions liées aux enjeux suivants :

- Actualiser ces mêmes actions, calendrier et équilibre financier pour les projets LITTORALE et PARC BOUGAINVILLE (anciennement phases 1 et 1bis),
- Définir les actions à mener dans le cadre des projets PARC DES AYGALADES et SECTEUR SUD-BRIANCON (phase 2) ainsi que leur calendrier et équilibre financier prévisionnel,
- Définir le cadre d'études et la méthodologie de travail permettant de préparer les décisions à prendre pour les secteurs qui devront être engagés ultérieurement (CANET et FACADE LITTORALE) ;
- Fournir une vision opérationnelle, financière et calendaire consolidée sur l'ensemble de l'extension d'Euroméditerranée.

Dans un souci de lisibilité, il est présenté sous une forme consolidée intégrant également les opérations déjà engagées au titre des protocoles de partenariat précédents.

Enfin, il est précisé que les dispositions des protocoles de 2011 et 2019 et de leurs annexes, en tant qu'ils valent protocole opérationnel pour la phase 1 et contrat de projet partenarial d'aménagement pour la phase 1bis, restent en vigueur jusqu'à l'achèvement de ces phases, sauf à être explicitement abrogées ou amendées par le présent avenant.

## ARTICLE 2<sup>e</sup> : Elaboration différée d'un nouveau cadre stratégique à l'horizon 2035

Euroméditerranée est un projet vivant, qui doit en permanence s'adapter aux enjeux de l'époque et aux aspirations des citoyens, relayées par leurs élus, dans le respect des orientations du Gouvernement et des différentes collectivités. Trente ans après le début de l'opération, il convient de tirer un bilan lucide et constructif de ce qui a été réalisé afin de s'inspirer de ce qui a réussi, de faire évoluer ce qui le nécessite et de mieux éclairer les modalités de poursuite de l'opération en termes méthodologiques, programmatiques, architecturaux, urbanistiques et environnementaux.

Les Parties conviennent de mettre en place une méthode de travail pour faire évoluer le Titre I du Protocole-cadre de partenariat n° V précité, constituant la Stratégie d'Euroméditerranée pour 2030, de manière à disposer d'un nouveau document stratégique qui sera approuvé, dans les mêmes formes que le présent avenant, avant le 31 décembre 2022, conformément aux dispositions prévues à l'Article XI ci-dessous.

Outre les actualisations imposées par les évolutions intervenues dans le projet et dans son contexte depuis l'adoption du précédent protocole, les Parties conviennent d'ores et déjà de l'importance d'amender et compléter ladite stratégie selon les axes suivants :

- Développement économique et attractivité

L'OIN est un vecteur de développement économique essentiel pour la Métropole. Par sa position en front de mer, adossée à l'hyper-centre et bénéficiant d'une accessibilité optimale, l'opération constitue un espace stratégique pour renforcer les grandes fonctions métropolitaines, accueillir des emplois métropolitains supérieurs (encore statistiquement déficitaires) et renforcer le tertiaire par l'implantation d'entreprises de services, mais aussi par des centres de décisions d'entreprises locales, nationales ou internationales. La réussite d'Euroméditerranée, qui a permis de produire un volume conséquent de nouveaux emplois et de renforcer l'attractivité de la Métropole, et d'atteindre l'objectif initial de constituer un pôle tertiaire de niveau métropolitain, doit être pérennisée.

Pour autant, les effets de cette offre sur le tissu économique et l'emploi local sont mal connus. Une véritable évaluation doit être menée afin d'orienter la poursuite de l'opération dans le sens d'une réponse aux besoins économiques de demain :

- Complémentarité avec les autres pôles tertiaires métropolitains
- Enrichissement mutuel avec le centre-ville, permettant de conforter ce dernier dans sa vocation de polarité commerciale irremplaçable et de lieu d'accueil d'une partie de l'offre tertiaire
- Diversification de l'offre, en incluant davantage de locaux destinés à la production matérielle et culturelle, mais aussi à la formation
- Préservation et mise en valeur du patrimoine hérité du passé industriel du quartier, propre à accueillir de nouvelles activités productives, économiques et commerciales
- Recherche de synergies avec les zones d'activités industrielles, logistiques et commerciales proches du périmètre d'intervention d'Euroméditerranée
- Maintien ou relocalisation des activités économiques présentes dans le périmètre de l'opération
- Contribution au développement de l'économie résidentielle, pour répondre aux besoins croissants liés à l'aide à la personne
- Promotion de l'économie sociale et solidaire, afin d'accroître les effets d'inclusion
- Poursuite d'une stratégie active d'accès à l'emploi des populations proches de l'opération, qui soit davantage documentée, suivie, évaluée et structurée de façon volontariste.

Au-delà des conditions d'attractivité et de la fabrication d'un bon accompagnement des acteurs économiques, la stratégie économique de l'OIN devra prêter une attention spécifique aux modes de production (assurant par exemple une offre diversifiée en matière immobilière et foncière, favorisant les initiatives locales et de niche, répondant aux conditions particulières des porteurs), ainsi qu'à la bonne définition des filières à valeur ajoutée en compétences et en emplois (exemple de la filière numérique et des nouveaux usages).

Il est en effet essentiel de profiter de l'extension d'Euroméditerranée pour rechercher une diversification des solutions immobilières destinées aux entreprises, en intégrant pleinement les nouveaux besoins exprimés par l'économie du numérique (tiers lieux, bâtiments hybrides, ...) notamment ou générés par des évolutions sociétales majeures (accroissement du télétravail, coworking, coliving ...).

- Logement et habitat

L'opération Euroméditerranée a respecté les objectifs qui lui étaient assignés en termes de production quantitative de logements et de taux de logements sociaux. Elle doit aller plus loin et viser une réelle mixité sociale en intégrant pleinement les habitants déjà présents sur site et s'inscrire durablement dans les parcours résidentiels des ménages arrivant ou déjà installés à Marseille. Il convient en particulier :

- De renforcer la réflexion sur le tissu existant, en favorisant, en articulation avec le Programme Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille et le NPNRU, le réinvestissement des tissus anciens dégradés
- D'intégrer dans la programmation davantage de logements très sociaux, répondant aux besoins d'une partie de la population marseillaise
- De proposer davantage de logements aux accédants à la propriété, en minorant la part des investisseurs,
- De proposer des formes d'habitat diversifiées, répondant toutes à des critères partagés de qualité et de durabilité
- De veiller à la soutenabilité dans la durée des charges individuelles et de copropriété.

- Ville méditerranéenne durable et innovation

Comme toute grande opération d'urbanisme, l'extension d'Euroméditerranée aura besoin de temps pour affirmer son urbanité et voir une vie sociale diversifiée et permanente investir pleinement les quartiers réalisés. Il convient cependant d'asseoir dans la programmation des bâtiments et la conception des espaces publics les bases d'une urbanité méditerranéenne capable de s'adapter à l'évolution des usages et au changement climatique.

Euroméditerranée doit construire la ville des rencontres : une ville ouverte, partageuse et solidaire où l'on se croise, où l'on échange, où l'on fait société. Faire ensemble la ville autrement, créer des ponts, ancrer des partenariats, bâtir d'autres modes de faire, imaginer des formes et des modèles économiques hybrides, transitoires ou durables. Créer des communs, des espaces et services publics de qualité. Elle doit révéler les singularités marseillaises : le bâti vernaculaire, la superposition, la mémoire sociale et industrielle, dessiner l'avenir à travers la rencontre et la culture.

Dans ce but, l'opération devra veiller :

- A privilégier une conception bioclimatique des bâtiments, adaptée au climat actuel et futur,
- A proposer des espaces publics sobres, généreux et perméables, susceptibles d'être entretenus dans la durée par les collectivités à un coût maîtrisé,
- A organiser de véritables centralités, en s'appuyant notamment sur l'héritage précieux et fragile des noyaux villageois mais aussi du quartier du Marché aux puces,

- A développer encore davantage la place du végétal et de l'eau dans la ville, en particulier à l'occasion de l'aménagement du Parc des Ayalades,
- A préserver et à stimuler la biodiversité, y compris en « renaturant » certains sites artificialisés,
- A travailler sur la programmation des équipements publics pour diversifier leurs usages, les rendre faciles et peu coûteux à maintenir, envisager leur évolution dans le temps,
- A concevoir une ville propice aux déplacements courts et non motorisés, limitant l'usage voire la possession des véhicules personnels,
- A viser systématiquement la neutralité carbone à toutes les échelles, l'usage et la production d'énergies renouvelables,
- A privilégier une innovation frugale et des technologies éprouvées.

- Association des parties prenantes et participation des publics

L'époque invite à changer la manière de penser et construire la ville. Les partenaires du projet entendent construire avec les acteurs du territoire un projet stratégique qui ressemble à Marseille et qui réponde aux nouveaux défis qui s'imposent à nous : écologiques, sociaux et économiques. Dans cette perspective, les contributions des citoyens à la construction du projet doivent faire l'objet d'une attention renouvelée. Une réflexion collective sur les outils nécessaires à cette association doit être engagée.

En effet, le respect des textes relatifs à la concertation sur les opérations d'aménagement constitue une base nécessaire mais largement insuffisante pour assurer l'adhésion de la population des quartiers environnants et plus largement de ceux de la ville. Euroméditerranée intervient dans des quartiers existants dont une partie importante de la population ne vient pas spontanément chercher les informations ou exprimer son opinion, alors qu'elle est directement concernée par les impacts de l'opération. Il s'agit donc de construire la suite de l'opération de façon encore plus participative, afin de veiller à ce que les fruits de l'opération bénéficient à tous et en particulier à ceux qui vivent à l'intérieur ou à proximité.

Euroméditerranée est par ailleurs une Opération d'Intérêt National, donnant à l'État un rôle important dans les choix affectant l'opération. Les collectivités jouent cependant un rôle essentiel, en particulier à travers les équipements qu'elles financent et exploitent. Il convient donc de donner à leurs élus toute leur place dans les processus décisionnels, et en particulier ceux concernant leur patrimoine actuel ou futur, mais plus généralement dans la planification des décisions qui impactent le territoire dont ils ont la charge.

- Interfaces entre l'OIN et les projets adjacents, continuité avec les franges.

Euroméditerranée est un « morceau de ville » ayant vocation à s'intégrer positivement et délicatement dans son environnement urbain et social.

Les nouveaux quartiers doivent rencontrer le grand paysage et recoudre la ville, en travaillant le rapport au contexte, les transitions, les coutures urbaines et en réfléchissant aux enjeux d'égalité dont elles sont porteuses.

Un certain nombre de lieux sont à cet égard particulièrement lourds d'enjeux et appellent un travail partagé avec les habitants et avec les collectivités en charge de l'urbanisme ou du renouvellement urbain, dans et à l'extérieur de l'OIN.

Ces axes sont inséparables et doivent converger pour constituer le socle des actions de l'OIN en cohérence avec les politiques publiques développées par les Partenaires.

La nécessaire coordination des Partenaires est confirmée à l'article V du présent avenant ainsi que le besoin d'évaluation des impacts urbains et socio-économiques de l'opération.

## TITRE II : PROTOCOLE-CADRE POUR L'EXTENSION D'EUROMEDITERRANEE

### Article 3<sup>o</sup>: Evolutions apportées au Titre II valant Protocole-cadre de partenariat

ARTICLE DU PROTOCOLE-CADRE n° V	Effets du présent avenant
« ARTICLE I : Objet du présent protocole »	Complété par l'ARTICLE 1 <sup>er</sup> ci-dessus
« ARTICLE II : Rôle de l'EPAEM, cœur de métier et missions opérationnelles »	Amendé dans la rédaction ci-dessous
« ARTICLE III : L'EPAEM instrument de la transformation urbaine »	Amendé dans la rédaction ci-dessous
« ARTICLE IV : Rôle des Partenaires »	Sans changement
« ARTICLE V : Dispositifs de pilotage du présent protocole »	Sans changement
« ARTICLE VI : Définition du programme de l'extension »	Remplacé par la rédaction ci-dessous
« ARTICLE VII : Modalités générales de financement du projet »	Parties 7.1 remplacée par la rédaction ci-dessous, partie 7.2 inchangée, partie 7.3 ajoutée
« ARTICLE VIII : Modalités financières relatives aux cessions foncières »	Sans changements
« ARTICLE IX : Fonds européens »	Sans changements
« ARTICLE X : Garantie des emprunts »	Sans changements
« ARTICLE XI : Modifications du présent protocole/ajustement des opérations »	Amendé ci-dessous

**A**

#### **Article I : Objet du présent protocole (complété)**

*Le présent protocole s'inscrit dans la lignée des protocoles et textes cadres visés en préambule, qui ont construit le développement du territoire d'Euroméditerranée et l'implication des partenaires dans la durée, l'Etat ayant été moteur dans leur élaboration et leur portage en dotant dès l'origine ce territoire d'un dispositif alors inédit (OIN/EPA), associé à des moyens financiers importants.*

*Le décret n° 2007-1798 du 20 décembre 2007 (JO du 22 décembre 2007) a entériné la décision d'étendre le périmètre de l'O.I.N. Euroméditerranée.*

*Le programme d'ensemble de cette extension et les modalités de la participation de chacun des partenaires à ce programme, ainsi que sa première application opérationnelle sur la période 2011-2020 ont fait l'objet du protocole conclu le 30 juin 2011.*

*Pour les besoins d'actualisation de programme décrits en préambule et l'adaptation du phasage de l'opération, le présent protocole s'articule autour des objectifs suivants :*

- *Actualiser la vision stratégique du projet comme exposé dans le **titre I : Approche stratégique**, et la décliner opérationnellement comme suit :*
- *D'une part, fixer le programme d'ensemble de l'extension de l'Opération d'Intérêt National que pilote l'Etablissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPAEM), ses missions, le fonctionnement de la gouvernance, les objectifs et les enjeux que les signataires s'engagent à atteindre chacun dans leur domaine de compétence, et les modalités de la participation de chacun des partenaires à ce programme. **C'est l'objet du titre II : Protocole-cadre de partenariat n° V pour l'extension de l'O.I.N. ; il abroge en cela le protocole-cadre n° IV de 2011.***

- *D'autre part, définir les actions à mener, leur financement et les modalités de leur mise en œuvre dans le cadre de la première application opérationnelle (« première phase »). **C'est l'objet du titre III : Contrat de projet partenarial d'aménagement pour la phase 1 bis de l'extension sur la période 2019-2030.***

*Il est précisé que les dispositions du protocole de 2011 et ses annexes, en tant que protocole opérationnel pour la phase 1 (2011-2020), restent en vigueur jusqu'à l'achèvement de cette phase 1. En outre, les hypothèses économiques présentes dans le protocole précité et ses annexes restent valables pour la phase 1bis mentionnée dans les Titres II et III.*

## **Article II : Rôle de l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), cœur de métier et missions opérationnelles (amendé)**

### **2-1 Le cœur de métier**

*Le rôle de l'EPAEM est de **piloter et mettre en œuvre un projet urbain global d'aménagement, de développement durable** (avec ses trois composantes économique, sociale, environnementale), **et de rénovation urbaine** propre à contribuer à construire le cœur d'une grande métropole européenne et méditerranéenne.*

*L'EPAEM conduit des actions permettant le **développement urbain, économique et social** du territoire dans le respect de la mixité sociale et de l'habitat. Il favorise, à travers ses actions, la protection de l'environnement, l'insertion professionnelle et sociale par le biais d'une convention avec Pôle Emploi.*

*Au-delà des opérations réalisées sous sa propre maîtrise d'ouvrage, la concrétisation des objectifs mentionnés à l'article II, implique l'intervention de différents partenaires dans le respect de leurs compétences, afin d'élaborer un projet cohérent et lisible pour l'ensemble des acteurs, publics et privés comme pour les habitants et les usagers du périmètre.*

*L'EPAEM doit veiller à la **cohérence globale du projet** en liaison avec les différents maîtres d'ouvrage publics et privés, et réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage les opérations d'aménagement visées dans le présent protocole.*

*Ainsi, l'EPAEM conçoit et impulse des projets dans le domaine du rayonnement métropolitain cohérent avec l'ambition et la vocation du site, et en particulier les équipements structurants dans les domaines de la **culture** et de la **formation universitaire et professionnelle**.*

*Dans le domaine du **développement économique** et de la **création d'emploi**, l'EPAEM engage des actions de prospection et de promotion de ses filières en lien avec les acteurs nationaux, tels que Business France, et territoriaux tels que la Métropole AMP et l'agence Provence Promotion ou la Région et l'agence Rising sud.*

*Il conçoit et met en œuvre le plan d'action pour l'emploi Euroméditerranée qui assure l'interface de l'Opération avec les politiques publiques de l'emploi. En prenant appui sur les potentialités de développement économique de l'Opération et en mobilisant les acteurs institutionnels de l'emploi, l'EPAEM permet à ceux-ci de préparer des opérations de recrutement et de formation et met en place des dispositifs opérationnels pour enrichir les parcours d'insertion et de formation des habitants du site.*

*En matière de **logement**, l'EPAEM encourage, notamment par l'action foncière et l'accompagnement des opérations des promoteurs privés et des bailleurs sociaux, la création de logements neufs et la réhabilitation de logements existants de qualité, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine.*

*Il élabore et propose à ses partenaires un programme d'actions sur l'habitat, faisant état des enjeux et objectifs sur le périmètre - déclinaison des stratégies conduites à leur échelle par les partenaires publics - des opportunités foncières et des péréquations possibles sur les fonciers publics afin de favoriser le développement de programmes aidés, des aménagements et des équipements nécessaires en ZAC ou hors ZAC, des programmes d'accompagnement à mettre en œuvre par les différentes collectivités tels que les OPAH, et des programmations financières nécessaires pour accompagner le financement des logements aidés.*

*Dans le domaine de la **rénovation urbaine**, l'EPAEM intervient, avec le lancement du NPNRU, sur un programme de rénovation dans le noyau villageois des Crottes, et sur Bougainville, tel que défini et intégré au Protocole pré opérationnel conclu fin 2017 avec l'ensemble des partenaires de la rénovation urbaine et l'ANRU.*

*S'agissant de **maîtrise foncière**, l'EPAEM s'appuie par convention sur l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) pour les acquisitions d'anticipation. L'EPAEM doit en phase opérationnelle être en mesure de jouer pleinement son rôle d'acteur foncier pour maîtriser les prix et les opportunités, autoriser un regroupement parcellaire propre à bâtir une capacité de développement des projets importants en modifiant, le cas échéant, le parcellaire existant. En amont de l'opération, la maîtrise foncière permet de tenir les prix et de contrôler efficacement les programmes et la gestion des délais.*

*Dans ce contexte, l'O.I.N. peut capitaliser sur les progrès tangibles engendrés par la première phase d'Euroméditerranée et sur les ambitions que porte le projet d'extension, notamment dans le domaine de la qualité urbaine et environnementale. Ce domaine représente des clés d'entrée importantes dans l'espace méditerranéen permet, aujourd'hui, de positionner l'O.I.N. comme un espace économique et culturel majeur des aires méditerranéenne et européenne.*

## **2-2 Les missions opérationnelles**

*Les missions de l'EPAEM découlent des dispositions de l'article L. 321-14 du code de l'urbanisme.*

*Dans ce cadre, il est amené à initier et réaliser toutes les opérations d'aménagement validées par les partenaires, situées à l'intérieur du périmètre de l'O.I.N. Il est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre défini en annexes 1 et 2 du décret N° 2007-1798 du 20 décembre 2007.*

*A ce titre, l'établissement est habilité pour son compte ou pour le compte de l'Etat, de collectivités territoriales ou d'établissements publics, dans le cadre de conventions passées avec eux, notamment à :*

- a) Réaliser des opérations d'aménagement, d'équipement et de rénovation urbaine ;*
- b) Acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis ;*
- c) Céder, conformément aux dispositions de l'article L 411 et suivants-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des immeubles acquis par voie d'expropriation ;*
- d) Exercer le droit de préemption ;*
- e) Procéder à la réalisation des études et des travaux nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;*
- f) Coordonner dans le cadre de conventions les projets des acteurs concourant à la réalisation de sa mission.*

## **Article III : Les missions de l'EPAEM introduites par le protocole n° V: l'EPAEM instrument de la transformation urbaine (amendé)**

*Dès sa création, l'EPAEM a joué, en complément à son métier de base un rôle actif dans le développement économique qui l'a conduit à mettre en œuvre des stratégies transversales sur le développement territorial (par exemple le rassemblement des acteurs du multimédia ou du numérique).*

*Cette valeur qualitative ajoutée par l'EPAEM à sa mission originelle doit être amplifiée dans l'avenir. Elle correspond à une attente forte pour l'aménageur de donner du sens et du contenu aux projets immobiliers qui relèvent de son initiative.*

*Elle s'impose d'autant plus sur un projet qui se développe en pleine ville, et qui interpelle donc la population de l'agglomération métropolitaine dans son ensemble.*

*On citera ci-dessous, dans une énumération qui pourra être complétée au fil des années, quelques-unes de ces « stratégies » transverses.*

### **3.1 Doter l'EPAEM d'une capacité de prospective, d'expérimentation et de benchmark urbain**

*En participant aux nombreux réseaux de prospective urbaine, en se dotant d'une capacité d'observation des initiatives urbaines observables dans toutes les grandes métropoles, en développant un savoir-faire exportable dans le monde méditerranéen, en pilotant un réseau d'innovateurs, grands et petits, l'EPAEM souhaite être au centre de la dynamique de contenu visant à faire l'OIN à la fois un laboratoire et une vitrine métropolitaine, dont les initiatives et les enseignements bénéficient du local au national et participent au rayonnement international des acteurs et des territoires.*

Dans cet esprit, les Partenaires soutiennent la formation, sous le pilotage de l'EPAEM, d'un « Laboratoire urbain d'innovation » permettant de mettre à profit la capacité éprouvée d'exploration, d'expérimentation et de démonstration de l'EPA au profit d'enjeux d'intérêt collectif et priorisés en commun, concourant à la ville méditerranéenne durable.

Les thématiques intéressant à la fois le projet urbain sur l'OIN et les Partenaires dans leur ensemble sont nombreuses, de l'adaptation au changement climatique, à la prise en compte du patrimoine bâti, en passant par l'hybridation des fonctions, l'urbanisme favorable à la santé, la performance énergétique et environnementale ou les services numériques.

### **3.2 Poursuivre la stratégie de développement économique engagée il y a 20 ans**

*Le réseau d'utilisateurs développé à travers la création de la « Cité des entrepreneurs », la qualité des prospections nationales et internationales organisées en collaboration avec l'ensemble des institutions chargées du marketing territorial constituent un socle solide.*

*Il faut le conserver, bien entendu, et il faut aussi étoffer le dispositif vers les entreprises susceptibles de participer à l'aventure d'Euroméditerranée 2, et notamment celles qui pourraient assez rapidement donner de la consistance au projet des Fabriques.*

*Il faut aussi valoriser de manière ciblée les relais de croissance du territoire (situation de « tête de pont » vers l'Afrique, hub de câbles sous-marins pour le transport de données à très haut débit, croissance de l'économie portuaire) à même de démontrer la capacité du marché métropolitain à gagner en « profondeur ». Ces éléments sont de nature à conforter la confiance des utilisateurs comme des investisseurs sur le long terme et donc à favoriser l'émergence d'une demande internationale. Dans l'attente que les filières identifiées prennent forme, un recensement et une hiérarchisation des actions de valorisation correspondantes doivent être engagés avec les partenaires concernés.*

*Sur ces missions particulièrement, l'articulation au bon niveau et la mutualisation avec les organismes mandatés par l'Etat et les collectivités compétentes, au premier rang desquelles la Région et la Métropole, sont essentielles.*

### **3.3 Pousser l'internationalisation du projet**

*Concernant la capacité de rayonnement international du projet, qui est à la fois une nécessité opérationnelle, mais qui répond également au souhait des partenaires publics de l'Etablissement, une stratégie claire est en train de se mettre en place.*

*Elle couvrira trois champs identifiés : la démarche destinée à attirer de nouveaux utilisateurs internationaux, celle qui s'adressera aux grands investisseurs mondiaux, celle enfin qui répondra aux souhaits de coopération méditerranéenne et internationale exprimés par les institutions publiques nationales ou locales.*

Dans ce dernier champ, l'opération Euroméditerranée est identifiée au niveau national comme porteuse d'une capacité d'export d'un modèle intégré, planifié et partenarial, spécifique par de nombreux aspects de l'aménagement public mené en France. Plusieurs cibles, notamment africaines et méditerranéennes, ont confirmé leur intérêt pour cette démarche.

*Là encore, le travail mené sera conduit en partenariat étroit avec l'ensemble des institutions qui œuvrent déjà dans ce domaine.*

### **3.4 Développer la capacité opérationnelle de l'Etablissement**

*La réussite des opérations d'aménagement conduites par l'EPAEM repose en grande partie sur l'ingénierie qu'il a développée pour permettre la réalisation d'ouvrages et d'espaces publics de qualité. Fort de ses compétences, il a étoffé il y a 3 ans ses capacités de maîtrise d'ouvrage publique. Reconnu pour ses interventions en matière de réalisation d'infrastructure, il est également en capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'équipements de superstructures.*

*Il en est ainsi pour la réalisation de l'école Ruffi au titre du programme des équipements publics de la ZAC Cité de la Méditerranée, qui permet de mieux maîtriser le calendrier et le financement de cet équipement indispensable pour crédibiliser la création de 1800 logements neufs dans l'opération du « Parc Habité ». Cette intervention, conventionnée avec la Ville de Marseille, a ouvert un nouveau champ d'actions, dans lequel l'EPAEM interviendrait en « intégrateur » pour optimiser la synchronisation des opérations d'aménagement et de constructions des équipements publics.*

*La même formule pourrait être adoptée dans l'avenir sur des équipements structurants se situant dans le cadre de l'OIN et qui conditionnent la réussite du projet d'Euroméditerranée 2, dans l'objectif de favoriser la réalisation rapide, concertée et in fine à moindre coût des ouvrages publics. Car l'alignement calendaire est à la fois la condition du succès et la garantie de l'économie générale des projets urbains complexes.*

*L'EPAEM peut non seulement apporter une garantie de conduite opérationnelle des projets, mais également résoudre, par la souplesse de son fonctionnement, des problématiques de financement et de compétences, et surtout conduire des projets partenariaux pour lesquels la définition d'une maîtrise d'ouvrage unique s'avèrerait malaisée.*

*Enfin se posera à terme la question des interventions possibles de l'EPA pour la réalisation d'opérations d'aménagement hors de son périmètre actuel dans le cadre des dispositions des articles L.321-16 et L.321-23 du Code de l'urbanisme. L'Etablissement interviendrait alors dans le cadre d'une ingénierie de projet adaptée au contexte en accord avec une ou plusieurs collectivités. Il appartiendra au Conseil d'Administration de l'Etablissement et aux autorités de tutelle d'en décider le moment venu.*

*Mais cette hypothèse ne fait que confirmer la nécessité de « muscler » sa capacité à conduire des projets complexes. La poursuite de l'effort de montée en compétence de l'ensemble de la « chaîne de production » du projet est donc un enjeu fort des prochains mois.*

*Il convient également de conserver une capacité de démarche opérationnelle sur les projets de rénovation urbaine. On a déjà insisté sur le caractère structurant d'une action conjointe portant sur la*

*ZAC Littorale mais également sur le noyau villageois des Crottes. Plus largement, les interventions hors ZAC, porteuses de cohérence sur le périmètre de l'OIN, ne peuvent être conduites qu'avec une programmation financière et des moyens avérés.*

*Il paraît enfin nécessaire de souligner la nécessité de pouvoir coordonner des interventions de gestion urbaine de proximité en accompagnement de la livraison de certains aménagements. De ce point de vue, l'expérience des jardins Ruffi ou du terrain de sport attenant a démontré que, sans une période transitoire de surveillance et d'accompagnement spécifique, ces aménagements, pourtant plébiscités par les habitants, pouvaient cristalliser les tensions du fait d'une gestion inappropriée.*

*Bien évidemment, une telle mission doit être financièrement intégrée et rémunérée dans le cadre des opérations.*

Afin de progresser sur ce sujet, l'EPAEM animera un groupe de travail avec les Partenaires concernés, afin d'aboutir à un cadrage global sur ses aspects juridique, technique et financier, qui pourra ensuite être décliné en fonction des espaces, identifiés comme à la fois remarquables et sensibles, susceptibles d'entrer dans un tel dispositif.

### **3.5 L'EPAEM, promoteur métropolitain du BIM**

*Le BIM/CIM doit faire l'objet d'une implication particulière de l'EPAEM auprès des grands donneurs d'ordre de l'immobilier et des travaux publics du territoire. D'ores et déjà, l'Établissement s'est fortement impliqué dans la promotion du BIM en signant le cadre d'engagement volontaire « Objectif BIM 2022 », et en faisant le choix, à ce jour encore précurseur, de lancer ses principales consultations avec un volet BIM (espaces publics sur Les Fabriques et Arenc, Groupe Scolaire Ruffi). Cependant son action principale repose sur l'utilisation d'un espace immersif dédié au BIM dans La Coque, espace équipé et inauguré en 2018.*

*La vocation de cet équipement est d'être accessible au plus grand nombre pour répondre à l'enjeu de médiation et de formation sur les nouvelles méthodes et technologies qui vont changer le quotidien des grands maîtres d'ouvrages, à commencer par les maîtrises d'ouvrages publiques en lien avec la révolution numérique. Les modalités d'exploitation et d'animation de cet espace doivent être définies de manière à garantir le plus large spectre d'utilisateurs possibles et le meilleur service rendu aux acteurs concernés, notamment aux petites communes et opérateurs publics qui peinent à se doter de moyens propres en la matière.*

### **3.6 Derrière la réalisation du « contenant », une « stratégie du contenu »**

*L'EPAEM conduit, depuis l'origine, son projet sur un tissu urbain dense. L'expérience d'une attention à l'égard des problématiques humaines qui sous-tendent tout projet d'aménagement et, au fond le justifient, fait donc partie des principes d'origine de l'Établissement.*

*Le maintien de cette ligne est toutefois plus complexe dès lors que le projet touche des périmètres de friche sur lesquelles aucune vie urbaine ne préexistait à la réalisation d'un programme d'aménagement.*

*L'EPAEM, malgré toute la volonté qui a pu être la sienne de forger des quartiers de ville confortables, agréables et vivants, ne peut, ex-nihilo, créer la vie. Cette difficulté a pu être rencontrée sur l'ensemble de la ZAC CIMED, sur le projet SMARTSEILLE, et sera inévitablement un point de sensibilité sur une grande partie de l'extension d'Euroméditerranée.*

*Par exemple, le projet des Fabriques, préfigurateur de la vie à l'échelle d'un quartier dans le secteur, doit dès à présent être conçu avec un accompagnement qui replace les usages au centre du projet. Cette « stratégie du contenu » doit se décliner au fil du temps sur plusieurs champs :*

- *La culture*
- *Les interactions positives entre mobilité, sport et santé*
- *La connectivité des espaces publics*
- *La gestion des espaces publics*
- *La sécurité au quotidien*
- *Les problématiques du « empowering people »*

*Ces thématiques seront travaillées en amont avec les collectivités, l'Etat, et des partenaires associés, publics ou économiques.*

#### **Article IV : Rôle des partenaires (inchangé)**

*Les partenaires institutionnels de l'EPAEM interviennent sur le projet au travers de la gouvernance de l'Établissement public, et en qualité de maîtres d'ouvrages en fonction de leurs domaines de compétences respectifs, dont on rappelle brièvement ci-après, à titre indicatif, les incidences pratiques sur le projet :*

- *Ville de Marseille : culture, parcs et espaces publics, écoles, crèches, établissements sociaux de proximité, sécurité, action sociale communale, ...*
- *Métropole : urbanisme et droit des sols, planification urbaine (SCOT, PLUi et PDU), déplacements et stationnement, voirie et réseaux, eau potable, eaux pluviales et eaux usées, énergie, collecte des déchets, développement économique et emploi, commerce, transports collectifs urbains et interurbains, ...*
- *Conseil Départemental : collèges, coordination des transports collectifs, voirie départementale, action sociale départementale, ...*
- *Conseil Régional : lycées, transports ferroviaires régionaux, aménagement du territoire et développement économique régional, ...*
- *Etat : enseignement supérieur, voirie et transport ferroviaire nationaux, ...*

*Les partenaires signataires du présent protocole doivent être associés à la conception des projets dont l'EPAEM a la charge, dès leur phase amont. Tout autant, ils s'engagent à tout mettre en œuvre pour faciliter l'accomplissement des missions dont l'EPAEM a la charge.*

*Chaque partenaire a pris la mesure de l'importance de son action dans la réussite du projet, par sa contribution à la définition du programme d'aménagement urbain, en regard des objectifs de l'opération, par sa contribution à la réalisation des infrastructures et équipements dont il a la charge, et le cas échéant par sa contribution financière à des projets relevant de la compétence d'un autre partenaire.*

*Mais la solidarité et la cohérence de ce partenariat sont aussi une des clés de la réussite de l'opération. Les partenaires prendront notamment toutes initiatives qui s'avèreraient nécessaires, pour garantir la cohérence entre les politiques et réglementations dont ils ont la responsabilité, et les objectifs de l'Opération d'Intérêt National, en particulier dans les domaines du développement économique, de l'emploi, de la formation, du logement, des transports, et des documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PDU, PLH...).*

*A ce titre les données relatives à la connaissance du territoire de l'OIN détenues par l'EPAEM ou l'un de ses partenaires seront échangées à titre gracieux en fonction des besoins des projets suivant des modalités techniques à définir dans le respect de la réglementation en vigueur en matière de protection des données (RGPD).*

*Cette solidarité et cette recherche de cohérence du partenariat seront en particulier appliquées dans les relations triangulaires entre l'EPAEM, ses partenaires institutionnels, et ses partenaires opérationnels publics que sont le GPMM et la SNCF. A ce titre, l'EPAEM doit :*

- *Poursuivre avec le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), le développement d'une relation partenariale active et concrète, dans le cadre de la charte ville-port signée en 2013 et la future charte entre la Métropole AMP, le Grand Port de Marseille Fos et les partenaires du territoire,*
- *Définir avec le Groupe Public Ferroviaire au travers de conventions spécifiques, telles que le protocole de coopération de 2014 conclu entre EPAEM, RFF et SNCF, les programmes d'actions respectifs en études et travaux, et les règles de cession à prévoir, pour les emprises ferroviaires concernées dans le périmètre par le projet d'aménagement.*

### **Article V : Dispositifs de pilotage du présent protocole (inchangé)**

*La réussite du projet Euroméditerranée passe par la formalisation, la fluidification et la régularité des échanges stratégiques et techniques entre l'EPA et l'ensemble des partenaires qui composent sa gouvernance et contribuent à son projet.*

*Il est convenu que le Directeur Général de l'EPAEM rendra compte annuellement de l'exécution du présent protocole et de ses opérations au Conseil d'Administration de l'Etablissement Public, au sein duquel tous les partenaires signataires du présent protocole sont représentés.*

*Le Conseil d'administration constitue naturellement la structure de gouvernance stratégique de l'Etablissement public.*

*Les modalités d'examen préalable des points proposés à l'ordre du jour des séances du Conseil d'administration, telles qu'existant depuis de nombreuses années, sont maintenues. Outre les instances préparatoires propres à l'Etat, une réunion se tient systématiquement, sous l'autorité du Préfet de région, réunissant les Directeurs généraux des services des collectivités et de la Métropole, pour leur permettre de préparer et de débattre des ordres du jour et de préparer les travaux du Conseil.*

*Outre cette réunion préparatoire, le Président du Conseil d'administration sollicite en tant que de besoin la tenue de réunions de travail avec les administrateurs.*

*En complément des prérogatives et règles de fonctionnement propres au Conseil d'administration, les partenaires conviennent de fixer le cadre de collaboration suivant :*

#### **Réunion de coordination des partenaires**

*Pour la conduite du projet Euroméditerranée, une Réunion de coordination est créée, associant l'Etat, la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille Provence, le Département des Bouches-du-Rhône et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.*

*Trois objectifs sont assignés à cette Réunion, tenue de manière périodique :*

- *Associer en amont les services concernés par les décisions et orientations à prendre par l'EPAEM, pour faciliter la prise en compte des enjeux stratégiques et techniques impliquant les partenaires. Cela concerne notamment les projets opérationnels ainsi que les thèmes transversaux tel que l'emploi, l'habitat, la formation ou la culture*
- *Apporter à l'EPAEM une connaissance des démarches stratégiques, transversales et de planification conduites par les partenaires, ayant des impacts sur le périmètre de l'OIN ou sur les stratégies conduites par l'EPA*

- *Offrir un lieu d'échanges entre l'EPAEM et les partenaires de l'opération quant aux interactions de l'OIN avec ses franges et son environnement immédiat (études, concertation, projets limitrophes, espaces et infrastructures d'interface, etc.)*

*Cette Réunion se tient au moins une fois par trimestre et indépendamment du rythme des Conseils d'Administration.*

*Sont invités de droit :*

- *Les Directeurs Généraux des Services de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix-Marseille-Provence, du Département des Bouches-du-Rhône et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur*
- *Le Secrétaire général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône*
- *Le Directeur de la Direction régionale de l'Aménagement, de l'Environnement et du Logement de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur*
- *Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône*

*Le Directeur Général, le Directeur Général Adjoint et le Secrétaire Général d'Euroméditerranée y assistent de droit.*

*Afin de garantir l'efficacité des échanges, chaque invité de droit désigne un suppléant qui peut assister à la réunion et le remplacera en cas d'empêchement. Il peut être accompagné d'autres collaborateurs en fonction de l'ordre du jour.*

*Exceptionnellement, d'autres partenaires institutionnels (agences, autres administrations) peuvent être invités à participer aux échanges, d'un commun accord des invités de droit.*

*Le Secrétaire Général de l'EPAEM assure le secrétariat de cette Réunion.*

*Tous les sujets nécessitant une articulation technique entre l'EPAEM et les services des partenaires de l'opération, très nombreux, ne justifient évidemment pas une formalisation particulière. Les rencontres correspondantes sont conduites à tous les niveaux pertinents et suivent les circuits d'organisation propres à chaque structure impliquée.*

### **Dispositions diverses**

*Les projets cofinancés entre les partenaires ou menés en propre par un partenaire sur le périmètre de l'O.I.N. font l'objet d'informations régulières du Conseil.*

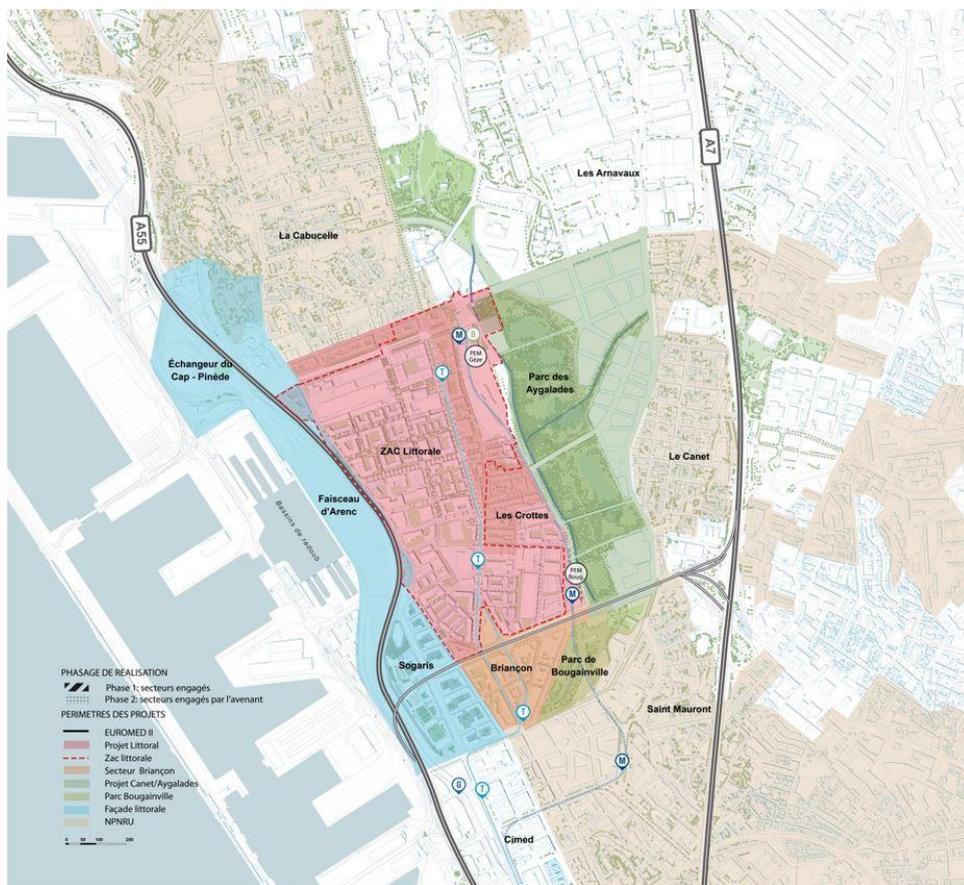
*Pour permettre à chaque partenaire de bénéficier d'une juste visibilité de son implication, le plan de communication de l'Établissement Public fera l'objet chaque année d'une délibération du Conseil d'Administration.*

*De plus, la Réunion de coordination citée plus haut fera le point sur les actions de communication envisagées sur le périmètre de l'Opération, menées par l'EPAEM ou en association avec d'autres partenaires.*

*Le Conseil d'Administration est informé préalablement des actions et démarches de concertation réalisées par l'EPAEM.*

*L'évaluation des impacts urbains et socio-économiques de l'opération Euroméditerranée fait l'objet d'une attention particulière des partenaires. Un travail sera engagé entre les partenaires concernés afin de doter l'EPAEM de méthodes et d'indicateurs de suivi pertinents et exploitables dans la durée, contribuant à l'information de tous.*

## **Article VI: Définition du programme de l'extension**



*Plan synthétique des différents secteurs d'intervention composant l'extension d'Euroméditerranée*

Le programme d'aménagement de l'extension trouve son origine dans le cahier des charges de la consultation urbaine lancée en 2008, qui a abouti au choix d'un maître d'œuvre en novembre 2009, en charge du plan guide du projet, de son actualisation, et de l'élaboration du dossier de la première ZAC.

Ce cahier des charges, établi en collaboration étroite avec les partenaires de l'EPAEM, a été actualisé en 2010 pour tenir compte des propositions formulées par le maître d'œuvre dans sa réponse au concours. Il est joint en annexe 1 du protocole IV de 2011.

Par ailleurs, le plan-guide de l'extension a donné lieu à une nouvelle actualisation en 2019, approuvée postérieurement à la conclusion du *Protocole-cadre de partenariat n° V*, dont certaines conséquences opérationnelles sont prises en compte dans le cadre du présent avenant.

Ce PAUD est complété et localement actualisé ou modifié par le document stratégique « Approche stratégique », objet du titre I du présent protocole modifié, lequel prévaut en cas de contradiction.

### **Les grandes lignes du projet d'aménagement**

#### **Le territoire de l'extension, un site concentrant de nombreux enjeux mais porteur d'un grand potentiel de développement.**

Situé au nord du périmètre initial et dans son prolongement immédiat, le territoire visé pour l'extension de l'O.I.N. compte 169 hectares. Très marqué par une histoire industrielle qui a débuté au XIX siècle mais qui ne s'est pas poursuivie, ce territoire est aujourd'hui caractérisé par une très grande déshérence et un fort degré de pollution des sols.

Traversé par le ruisseau des Aygaldes, torrent côtier aux crues brutales et puissantes, qui a été pourtant busé et comblé pour construire la plateforme ferroviaire du Canet, il est maintenant entaché de larges zones inondables.

Sans unité, ce territoire, qui n'est pourtant situé qu'à 2,5 km de l'hyper centre, est peu habité (moins de 3 500 habitants), par une population très défavorisée (peu diplômée, taux de chômage très élevé, faible taux de scolarisation) et le parc de logement est dégradé (logements anciens, souvent insalubres, avec un taux de vacance élevé). La densité d'équipements publics et de commerce est très réduite.

Sur le plan économique, ce territoire qui compte 5 000 emplois est principalement marqué par un site appartenant historiquement aux démembrements du groupe énergétique national, site qui a perdu en grande partie sa vocation industrielle, des activités de logistique lourde (un chantier de transport combiné notamment), des activités de commerce de gros pour le bâtiment, des concessions automobiles...

Le site, en bordure immédiate du port industriel, est entouré à l'Est et à l'Ouest par l'autoroute du littoral (A55) et par l'autoroute Nord (A7) qui le traversent plus qu'elles ne le desservent. L'aéroport est accessible en un quart d'heure, et le centre-ville en cinq minutes par la desserte en métro déjà existante.

En résumé, ce territoire fortement dégradé, peu habité et enclavé mais doté de solides atouts doit faire l'objet d'importantes mutations rendues d'autant plus nécessaires par le risque de voir la fracture entre ce quartier et le centre-ville s'accroître et même impacter le périmètre actuel d'Euroméditerranée.

### **Les grandes lignes du projet d'aménagement urbain durable**

Le modèle urbain qui s'appliquera à l'extension de l'O.I.N. repose sur une véritable approche stratégique d'aménagement et de développement durable mise en œuvre à l'échelle d'un quartier nouveau, visant plus de 20 000 habitants et 20 000 emplois au cœur de la deuxième ville de France.

Tout en conservant les atouts du modèle existant (gouvernance, économie, social) qui seront confortés et améliorés, la question de la qualité environnementale est particulièrement approfondie au travers du PAUD de 2011 et de la démarche Ecocité :

- Une forte densité, raisonnée, associée à des espaces publics généreux et végétalisés, et des équipements sportifs, commerciaux, et de formation, organisée pour favoriser une grande mixité des usages, au service d'une politique du logement assurant par l'accueil de plus de 20 000 habitants nouveaux, contribuant ainsi fortement aux besoins identifiés dans la commune comme dans la métropole ;
- Une structure urbaine optimisant la couture du nouveau secteur de centre-ville avec les quartiers environnants, tant au nord (Cabucelle, Delorme) qu'à est (Canet) ;
- Un traitement des infrastructures routières qui ceinturent le secteur, engagé avec la requalification du boulevard du Capitaine-Gèze, qui devra se poursuivre à terme avec le boulevard de Lesseps, l'A7 et le viaduc de l'A55 ;
- Un parc urbain de plus de 16 ha, lieu d'agrément et d'attraction de dimension métropolitaine, servant également d'ouvrage de protection du périmètre et des quartiers d'Arenc en aval contre les inondations. Ce projet de parc urbain apportera une réponse globale et de dimension métropolitaine à trois préoccupations environnementales : la revalorisation d'un fleuve côtier à l'identité forte, la création d'une coulée verte urbaine structurante, et la prise en compte à l'échelle idoine d'un risque d'inondation pesant sur un périmètre élargi dans l'OIN et sur ses bords ;
- Une gestion rigoureuse des enjeux liés à la pollution des sols et des constructions industrielles ;
- Des bâtiments performants, alliant sobriété énergétique, faible contenu carbone et confort d'usage, grâce à une conception économe, et à des équipements de production énergétique décarbonée innovants (échangeurs à eau de mer, boucle thermique bureaux/logements, photovoltaïque), et une gestion intelligente des réseaux (Smart grids) ;
- L'amélioration de l'accessibilité, par le développement d'une trame interne favorisant les modes de déplacement doux et l'arrivée progressive à Gèze d'une offre de qualité en transports collectifs (métro, extension du tramway, BHNS vers les quartiers Nord et vers St Jérôme, parking-relais « porte du centre ville »). A cet égard, les orientations fixées par le Président de la République dans son discours du 2 septembre 2021 visent à accélérer le développement des transports publics dans les quartiers nord de Marseille, compte tenu de l'effort exceptionnel de l'Etat à hauteur de 1 Md€ au plan de mobilité de la Métropole.

En outre, la question des services de mobilité accompagnant l'offre infrastructurelle et urbaine est

également intégrée dans le projet, où des études sont en cours sur une solution du type « centrale de mobilité »

- La création d'équipements de proximité, publics (scolaires, sportif, culturels) et privés (parkings, commerces) susceptibles de faire progresser significativement une offre historiquement très faible dans ces secteurs.

### **Les grandes lignes du modèle économique**

Sur le même modèle que la première phase d'Euroméditerranée, le principe est de confier à l'EPA la conduite des actions d'aménagement et de développement économique pour une opération dont la durée est désormais estimée à 25 ans.

Le modèle économique applicable sur ce projet d'extension repose sur des principes forts privilégiant une gestion financière optimisée pour les financeurs :

1. Un effet levier Public/Privé maximisé : la livraison de grands équipements structurants à vocation métropolitaine impacte et restaure l'attractivité du site, et contribue par ses effets induits au développement de la métropole et de sa région. La création rapide d'équipements structurants permet par ailleurs de constituer les bases d'un marché immobilier actif. La mobilisation d'investissements publics focalisés accélère l'investissement privé qui prend le relais dans une proportion très supérieure (effet de levier public/privé avéré supérieur à 1 pour 3,5).
2. Le bénéfice apporté par la dynamique de la première partie de l'OIN et l'attractivité retrouvée du territoire pour les investisseurs de toute nature (entreprises, habitants), permet d'envisager une hausse de la part prise par les recettes commerciales liées aux opérations d'aménagement dans les financements, qui a fait sensiblement évoluer les enjeux de la mission opérationnelle de l'EPAEM ;
3. Une stratégie foncière appropriée à cette nouvelle équation, minimisant les risques et optimisant la charge financière inhérente au portage :
  - Convention avec l'établissement public foncier régional (EPFR) assurant un rôle important dans le portage,
  - Phasage des acquisitions qui ne seront engagées qu'avec la garantie d'une revente de charge foncière à court/moyen terme (travail en flux tendu), et avec en priorité la maîtrise des grandes emprises,
  - Recherche d'accords de co-développement ou de participations avec les grands propriétaires fonciers,
  - Convention cadre avec les établissements publics de l'Etat, en particulier le Groupe public ferroviaire, dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de l'Etat en matière d'aménagement et de développement durable.
4. Un phasage économiquement raisonné des opérations : la programmation s'attachera à trouver dans le temps la meilleure articulation entre investissements générateurs de recettes et réalisations des travaux d'infrastructures facteurs de coûts, mais aussi de crédibilité et d'attractivité pour les nouveaux acteurs du périmètre ;
5. Compte tenu de l'importance des investissements à conduire le plus rapidement possible pour réussir la mutation massive et globale du territoire et de la réduction, en part, des recettes publiques, la mise en œuvre du projet sur la période à venir repose sur un recours à l'emprunt à des niveaux jamais envisagés par le passé. Toutes les mesures seront proposées pour limiter l'encours maximum de dette nécessaire (portage foncier par les partenaires publics, anticipation du rythme de versement des subventions publiques). Cependant, la trajectoire financière actuelle, réaliste, laisse préfigurer un recours à l'emprunt massif, pouvant atteindre un encours compris supérieur à 150 M€ dans les 10 prochaines années.

### *Caractéristiques principales du projet d'ensemble*

	<b>Total (2011-2035)</b>
Superficie	169 ha
SDP totale	Entre 1 050 000 et 1 250 000 m <sup>2</sup>
Population	> 20 000 hab
Nombre de logements	> 10 000 créés
Nombre d'emplois	20 000

## **Article VII : Les modalités générales de financement du projet**

### 7.1 Subvention d'équilibre du bilan prévisionnel

Sur le périmètre des projets de la phase opérationnelle objet du présent avenant et des protocoles précédents d'Euroméditerranée II, les projections financières actualisées sont les suivantes :

<b>Bilan financier prévisionnel phases opérationnelles (projets ZAC Littorale, parc Bougainville, parc des Ayalades et secteur Sud)</b>					
<b>DEPENSES</b>	<b>M€</b>	<b>%</b>	<b>RECETTES</b>	<b>M€</b>	<b>%</b>
Promotion Dévt Eco	28,1	4%	Recettes foncières	234,5	35%
Foncier	217,7	32%	Apport des protocoles EI	28,5	4%
Dépollution	45,0	7%	Hors-protocole	102,9	15%
Espaces publics & Aménagements	275,9	41%	Subvention équilibre protocoles précédents EII	161,1	24%
Equipements primaires connexes	8,6	1%	Subvention nouveau protocole	150,9	22%
Frais de structure	86,9	13%	Subvention protocoles futurs	-	0%
Frais financiers	11,9	2%		-	0%
Etudes de préfiguration	3,8	1%		-	0%
<b>TOTAL</b>	<b>677,9</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>677,9</b>	<b>100%</b>

L'équilibre repose donc sur une subvention totale de 340,5 M€, dont 312,0 M€ relevant des protocoles-cadres successifs pour l'extension, y compris le présent avenant et les 28,5 M€ restants sont couverts par des apports des protocoles précédents portant sur la première partie du projet Euroméditerranée. De la sorte, les financements complémentaires octroyés par les Partenaires au titre du présent avenant s'élèvent à 150,9 M€.

Les Partenaires s'engagent donc à financer la somme de 150,9 M€, suivant la répartition détaillée à l'article XV ci-dessous et sous réserve des financements complémentaires pouvant être mobilisés notamment sur Parc des Ayalades ainsi qu'il est dit au paragraphe 7.3 ci-dessous.

Pour mémoire, la clé de répartition appliquée entre les financeurs depuis le Protocole-cadre de partenariat n° V est la suivante. Elle reste en vigueur pour la mise en œuvre du présent avenant.

### **CLE DE REPARTITION ENTRE FINANCEURS PUBLICS – PROTOCOLE V**

Etat	33,3%
Ville de Marseille	15,1%
Conseil Régional PACA	15,1%
Conseil Départemental 13	15,1%
Métropole AMP	21,4%

TOTAL M€HT	100,0%
------------	--------

L'engagement de cette subvention est progressif, et défini phase par phase dans chaque contrat de projet partenarial d'aménagement. Pour la phase 1, le protocole opérationnel conclu en 2011 tient lieu d'un tel contrat. Pour la phase 1 bis, c'est le titre III du protocole de 2019, enfin pour la phase 2, c'est le Titre III du présent avenant qui en tient lieu.

L'ensemble des périmètres de projet de l'OIN n'étant pas couverts entièrement par le présent avenant et les protocoles précédents, y compris au titre d'études de définition, les Partenaires prennent acte de ce que le reste à financer pour achever l'aménagement de l'extension d'Euroméditerranée n'est pas connue. Les éléments de la maquette financière non couverts suite à la conclusion du présent avenant sont notamment :

- L'opération d'aménagement à conduire à l'est du Parc des Ayalades postérieurement à la réalisation du Parc ;
- L'opération globale d'intervention en tissu ancien dans le cadre et en complément du NPNRU sur le SECTEUR SUD-BRIANCON ;
- L'aménagement des secteurs de la façade littorale : SOGARIS/Gare d'Arenc et Cap Pinède ;
- Le financement des frais de structure de l'EPA au-delà du 31 décembre 2028.

#### 7.2 Financement des ouvrages et équipements structurants « hors bilan ».

*Les partenaires contribueront par ailleurs, selon des clés de répartition variables selon les ouvrages et équipements, fixées dans chaque protocole opérationnel, au financement des investissements « hors bilan » par nature, relevant de leur compétence respective, et indispensables au développement ou au fonctionnement du projet : infrastructures primaires de voirie et de transports collectifs, pôles d'échanges, équipements publics de proximité et notamment scolaires, sociaux, sportifs etc.*

#### 7.3 Financement du futur Parc des Ayalades

Par l'importance des fonctions qu'il accueillera et l'impact de son rayonnement territorial, le Parc des Ayalades constitue un équipement pouvant être qualifié de primaire, dépassant les seules opérations d'aménagement conduites par l'EPAEM sur l'OIN.

Les Partenaires ont néanmoins choisi de le conserver au sein des affaires portées par l'EPA, avec l'intention de lui en confier la maîtrise d'ouvrage.

Ils s'engagent cependant, au titre de leurs différentes compétences, à identifier dans les meilleurs délais les financements publics émanant de leurs propres crédits d'intervention ou de tiers (FPRNM, GEMAPI, Fonds européens, Agence de l'eau, Taxe d'aménagement) qui pourront être affectés à la réduction du coût de cet équipement pesant sur l'équilibre général des secteurs engagés au titre du présent avenant.

De la sorte, une maquette stabilisée de ces secteurs sera établie, tenant compte d'un déficit prévisionnel réduit par l'apport de ces financements.

Le besoin de financement restant à couvrir par les subventions des Partenaires au titre du présent avenant, pourra alors être regardé comme une participation au financement du Parc des Ayalades, au sens du code de l'urbanisme, des opérations d'aménagement portées par l'EPA.

Il est par avance convenu que la baisse du besoin de financement correspondante permettra de réduire la durée de versement des contributions des Partenaires.

### **Article VIII : Modalités financières relatives aux cessions foncières (inchangé)**

*La réalisation d'équipements publics de formation et d'enseignement, de développement culturel, d'animation sociale, est essentielle à la réussite du projet Euroméditerranée qui doit en même temps être un accélérateur de la métropole marseillaise et répondre aux besoins spécifiques d'un quartier où la nécessité d'une solidarité est particulièrement évidente.*

*L'objet du présent protocole est aussi de définir des règles qui soient appliquées de manière identique à tous les partenaires publics maîtres d'ouvrage de ces équipements et signataires du présent protocole, en indiquant les modalités financières de cession par l'EPAEM des terrains d'assiette des équipements publics.*

*Ces modalités, qui constituent un élément essentiel de sécurisation du montage de ces opérations, doivent permettre également d'en réduire la dépense totale au travers d'une diminution du coût des terrains dont le financement est habituellement un aspect critique. Les partenaires signataires s'engagent à fournir leurs meilleurs efforts pour favoriser cette politique.*

*Les règles mises en œuvre par le présent protocole consistent :*

- *d'une part, à appliquer un prix spécifique sur les terrains cédés par l'EPAEM aux partenaires signataires,*
- *d'autre part, à appliquer un principe de cession gratuite par les partenaires publics signataires à l'EPAEM des terrains du domaine public, préalablement déclassés par ceux-ci, qui sont destinés à des opérations d'aménagement inscrites au programme de l'O.I.N.*

*Parallèlement, les espaces publics, voiries et réseaux divers réalisés par l'EPAEM seront cédés gratuitement par ce dernier aux collectivités et établissements publics compétents pour les gérer.*

*Ainsi, la réduction des coûts concernera tant les partenaires publics pour leurs opérations propres, que l'EPAEM pour les opérations d'aménagement décidées en son sein.*

#### **8-1 Cession d'emprises foncières par l'EPAEM aux partenaires publics d'Euroméditerranée**

##### **8.1.1 : Cessions pour réalisation d'équipements publics**

###### **8.1.1.1 : En ZAC**

*La vente de charges foncières par l'EPAEM pour la réalisation d'équipements publics, dont la maîtrise d'ouvrage revient aux partenaires publics signataires du présent protocole, sera fondée sur le prix de m2 de surface de plancher (SDP) applicable aux équipements publics tel qu'il figure au bilan, actualisé chaque année, de la ZAC considérée.*

*Un tableau, actualisé en 2010 de ce prix pour chaque ZAC est joint en annexe 2 du protocole IV de 2011, étant entendu que ce prix sera identique pour 3 ans, puis pourra être actualisé par avenant annuel.*

*La SDP prise en compte pour déterminer le prix de vente de charges foncières sera fonction de la nature des équipements construits par les partenaires publics :*

**-1<sup>er</sup> cas : équipement public inscrit au programme des équipements publics de la ZAC :**

*Le prix de vente correspondra à la SDP réelle du projet de construction.*

**-2<sup>e</sup> cas : équipement public non inscrit au programme des équipements publics de la ZAC :**

*Le prix de vente correspondra à la SDP réelle du projet de construction à laquelle sera rajoutée, en cas de SDP projet inférieure à la SDP de référence de l'assiette foncière de l'équipement, la SDP différentielle ne pouvant pas être reportée.*

*Un document joint en annexe 3 du protocole IV de 2011 détermine pour chaque ZAC le mécanisme de report.*

*Le prix de vente de charges foncières sera réputé inclure la participation aux équipements publics de la ZAC, sauf dans le cas où le partenaire public acquéreur n'est pas le maître d'ouvrage de l'équipement considéré.*

*En ce cas, le prix de vente au partenaire public sera fixé comme indiqué ci-avant en prenant en compte la SDP du projet du maître d'ouvrage. Une convention de participation sera établie entre la Métropole et le constructeur en application de l'article L 311-4 du code de l'urbanisme et le montant de cette participation sera déduit du prix de vente de charges foncières au partenaire public.*

**8.1.1.2 : Hors ZAC**

*Les terrains destinés aux équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage incombe aux partenaires publics signataires du présent protocole feront l'objet de cessions par l'EPAEM à leur prix de revient tel qu'il résulte de la comptabilité de l'opération d'aménagement considérée.*

*Pour le calcul de ce prix de revient, seront pris en compte :*

*a) -le total des charges relatives au terrain concerné, constatées par l'EPAEM lors de sa cession au partenaire public, à savoir :*

- le coût d'acquisition par l'EPAEM, impôts et frais d'acte compris,*
- le cas échéant, les indemnités d'éviction commerciale, les frais de relogement,*
- les frais d'entretien et de gardiennage.*

*b) -les coûts de démolition dans la mesure où ils sont à la charge de l'EPAEM.*

*Les maîtres d'ouvrages prendront en charge en sus du prix de cession, les coûts de dépollution des terrains acquis, qui sont par nature liés à la mise au point des projets dont ils ont la charge.*

*En cas de vente à un partenaire public d'un terrain issu de plusieurs terrains acquis par l'EPAEM, le prix de revient défini ci-dessus sera calculé au prorata du coût de revient de chaque terrain d'origine.*

*Enfin les frais de portage éventuels seront répercutés aux personnes publiques acquéreurs des terrains.*

**8.1.2 : Cessions d'espaces publics, voiries et réseaux divers réalisés par l'EPAEM**

*Les espaces publics, voiries et réseaux divers réalisés par l'EPAEM dans le cadre des opérations d'aménagement qu'il conduit (ZAC notamment) seront cédés gratuitement, après réception ou levée des réserves par l'EPAEM, aux collectivités et établissements publics compétents pour les gérer.*

**8-2 Cession d'emprises foncières par les partenaires publics d'Euroméditerranée à l'EPAEM**

**8.2.1 Emprises du domaine public**

*Les emprises du domaine public appartenant aux partenaires publics signataires, qui seront déclassées par ces derniers pour permettre leur cession dans le cadre d'opérations d'aménagement conduites par l'EPAEM, seront cédées gratuitement à ce dernier. Pour tous les partenaires publics, un avis du service des Domaines sera néanmoins nécessaire avant chaque cession en confirmation de cette disposition.*

#### **8.2.2 Emprises du domaine privé**

*Les emprises du domaine privé des partenaires publics (Etat, opérateurs publics de l'Etat, collectivités territoriales) sont cédées à l'EPAEM au prix bilanciel après avis de France-Domaines.*

### **Article IX: Fonds européens (inchangé)**

*Les signataires s'engagent à étudier au cas par cas avec l'EPAEM la possibilité de rendre éligibles les opérations mentionnées dans le présent protocole aux différents mécanismes de financement européens.*

### **Article X : Garantie des emprunts de l'Etablissement Public (inchangé)**

*Pour le cas où, après approbation de son Conseil d'Administration, l'Etablissement Public aurait recours à l'emprunt avec une obligation de garantie des collectivités territoriales partenaires imposée par l'établissement de crédit, celles-ci s'engagent, sous réserve de l'approbation de leurs assemblées délibérantes, à apporter une garantie partielle correspondant au pourcentage de leurs engagements respectifs figurant à l'article VIII – 1.2 ci-dessus, afin de faciliter la contractualisation par l'EPAEM de cet emprunt.*

### **Article XI : Modifications du présent protocole/ajustement des opérations (amendé)**

*Le présent protocole peut être modifié par délibérations concordantes des collectivités territoriales signataires et par décision concordante de l'Etat.*

*Chaque opération menée par l'Etablissement Public dans le cadre du présent protocole pourra être ajustée par délibération de son Conseil d'Administration.*

*Chaque phase de l'opération sera engagée sur la base d'un plan d'affaires établi par l'EPAEM, soumis au Conseil d'Administration. Ce plan sera ensuite approfondi, avec la poursuite des études de réalisation de ZAC le cas échéant, pour prendre la forme d'un Programme d'Aménagement présenté au Conseil d'Administration. Ce Programme fera l'objet d'un suivi et d'une révision annuelle au moment de l'élaboration du budget annuel de l'EPAEM.*

Par ailleurs, les Partenaires conviennent de se revoir sur l'exécution du protocole à l'occasion des études d'avant-projet pour :

- La ou les future(s) opération(s) d'aménagement dans le quartier du Canet, à l'est du futur Parc des Aygalades ;
- La ou les future(s) opération(s) d'aménagement situées sur la façade littorale de l'OIN ;

et au plus tard en 2027 puis au plus tous les cinq (5) ans, pour décider de modifications de programme éventuelles permettant l'ajustement du programme d'aménagement aux ressources convenues dans chaque contrat pluriannuel.

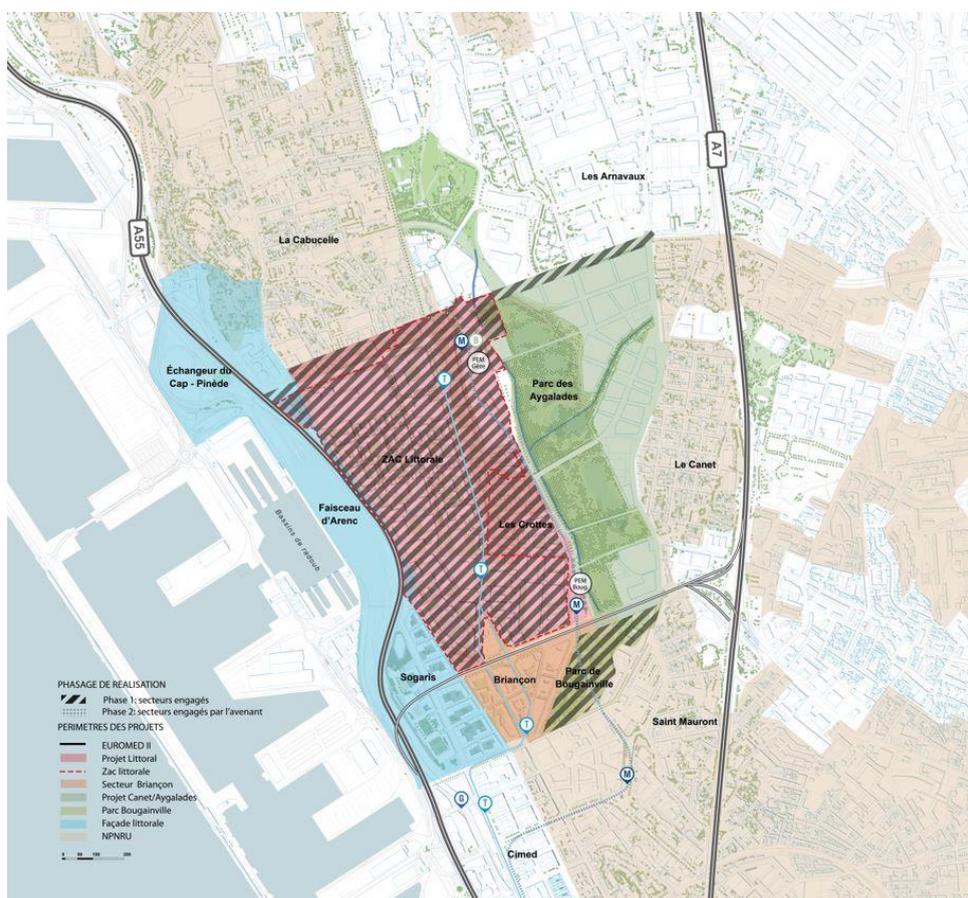
En outre, si le projet connaît une modification substantielle ou si un des Partenaires en fait la demande et qu'il reçoit l'accord des autres Parties, des évolutions pourront être négociées conduisant, le cas échéant, à la conclusion d'avenants anticipés par rapport aux échéances ci-dessus.

## TITRE III : CONTRAT DE PROJET PARTENARIAL D'AMENAGEMENT ENGAGEANT UNE PHASE 2 (2022-2030)

### ARTICLE 4<sup>e</sup> : Contrat de projet partenarial d'aménagement engageant la phase 2 (2022-2030)

Les articles XII, XIII et XV du *Protocole-cadre n° V* sont remplacés par les rédactions des articles XII-A, XII-B, XII-C, XIII et XV ci-dessous. L'article XIV n'est pas repris.

### Article XII-A : Evolutions de programme pour les projets LITTORALE et PARC BOUGAINVILLE (dits « Phase 1 »)



*Délimitation des projets LITTORALE et PARC BOUGAINVILLE constituant la phase 1 de l'extension d'Euroméditerranée*

Les projets dits de la « Phase 1 », constituant aujourd'hui dans le suivi de l'EPAEM les projets LITTORALE et PARC BOUGAINVILLE, ont été engagés opérationnellement par le Protocole-cadre de partenariat n° IV conclu en 2011.

Au titre du *Protocole-cadre de partenariat n° V* conclu en 2019, le projet LITTORALE a été étoffée pour intégrer une intervention anticipée sur le noyau villageois des Crottes et le déclenchement de la requalification du boulevard du Cap Pinède-Capitaine Gèze, désormais conduite sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPA.

Dans le cadre du présent avenant, les Partenaires sont convenus de faire évoluer la maquette financière du projet LITTORALE, laquelle fait apparaître un besoin de financement complémentaire pour prendre en compte des évolutions proposées par l'EPAEM et validées par les Parties :

- En premier lieu, l'avancement opérationnel de la ZAC LITTORALE a conduit au constat et à l'anticipation d'une part de surcoûts fonciers, de l'ordre de 10 % de l'enveloppe initiale pour ce postes, essentiellement dus à des coûts d'éviction commerciale supérieurs aux prévisions, d'autre part de surcoûts liés à l'aménagement des espaces publics pour tenir compte de demandes et d'enjeux nouveaux en matière de conception de ces espaces (nature en ville, espace réservé aux modes doux, perméabilité, etc.) ;
- En second lieu, des évolutions de programme intervenues sur certains îlots depuis la création de la ZAC en 2015, notamment du fait de l'avancement d'études liées à des projets à l'interface (boulevard Gèze, Parc des Ayalades) ou à des événements intervenus dans le cadre de l'avancement du projet (secteurs Fabriques et Cazemajou, pôle RTM Bougainville), ont conduit à un abaissement de la surface de plancher développable sur la ZAC par la suppression ou la modification de la géométrie de certains îlots ;
- En troisième lieu, l'avancée des études sur la partie ouest du boulevard du Cap Pinède-Capitaine Gèze, en parallèle de celles menées dans le cadre du NPNRU sur le lien à renforcer entre l'OIN et le quartier voisin de la Cabucelle, ont conduit à identifier des surcoûts liés à une intervention foncière nécessaire sur l'îlot compris entre la rue ODDO et ce boulevard.

Le besoin de financement supplémentaire résultant de ces évolutions approuvées par les Partenaires s'élève à 69,9 M€.

De la sorte, le nouveau bilan consolidé de cette phase, l'équilibre du projet PARC BOUGAINVILLE n'ayant pas évolué, est décrit dans le tableau suivant :

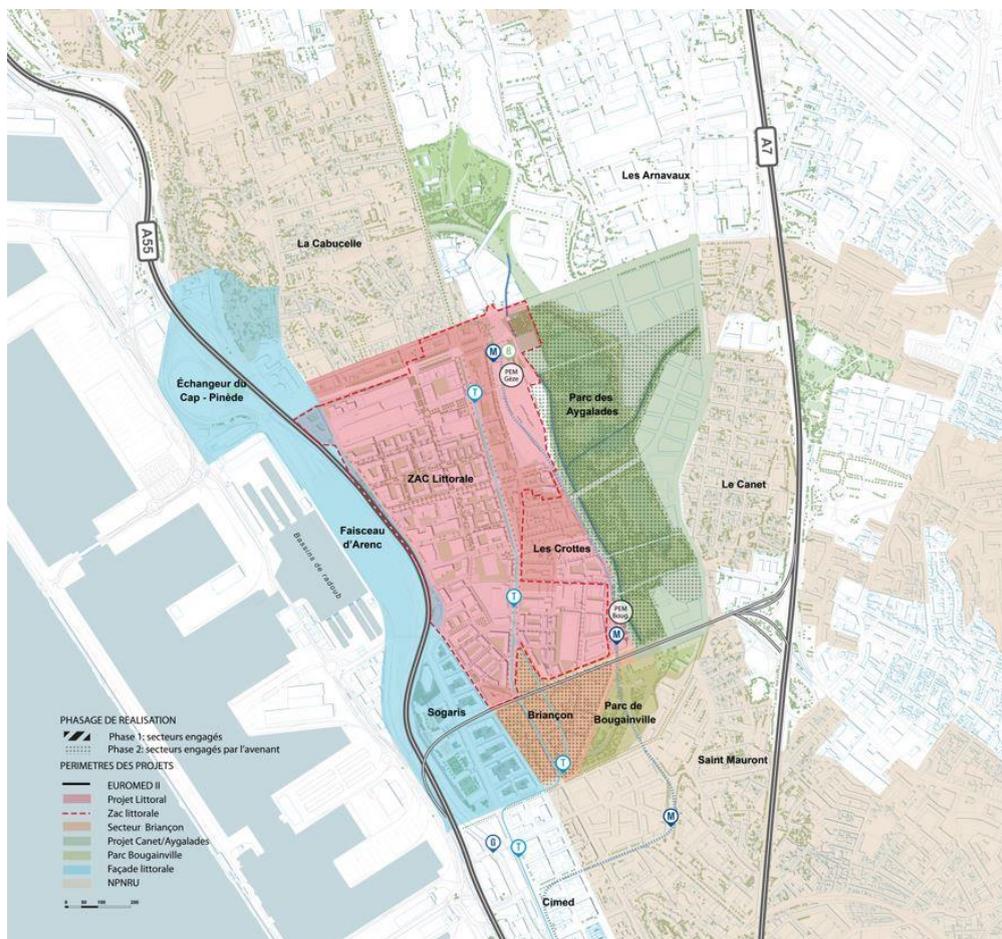
<b>Bilan financier prévisionnel projets ZAC Littorale Parc Bougainville</b>					
<b>DEPENSES</b>	<b>M€</b>	<b>%</b>	<b>RECETTES</b>	<b>M€</b>	<b>%</b>
Promotion Dévt Eco	20,0	4%	Recettes foncières	201,7	41%
Foncier	165,5	34%	Apport des protocoles EI	11,5	2%
Dépollution	35,0	7%	Hors-protocole	102,9	21%
Espaces publics & Aménagements	197,7	40%	Subvention equilibre protocoles précédents EI	118,4	24%
Équipements primaires connexes	8,6	2%	Subvention nouveau protocole	57,3	12%
Frais de structure	53,9	11%	Subvention protocoles futurs	-	0%
Frais financiers	7,4	2%		-	0%
Études de préfiguration	3,8	1%		-	0%
<b>TOTAL</b>	<b>491,9</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>491,9</b>	<b>100%</b>

En outre, les objectifs physiques du projet Littorale sont actualisés de la manière suivante :

### *Objectifs physiques prévisionnels du projet LITTORALE*

SDP totale	Environ 578 000 m <sup>2</sup>
Population	> 12 000 hab
Nbre de logements	> 5 800 créés
Nombre d'emplois	> 7 000

**Article XII-B : Définition du programme pour les projets AYGALADES et SECTEUR SUD-BRIANCON**



*Délimitation des projets PARC DES AYGALADES et SECTEUR SUD-BRIANCON constituant la phase 2 de l'extension d'Euroméditerranée*

Dans l'attente de perspectives opérationnelles et calendaires stabilisées, les projets du PARC DES AYGALADES, du CANET et du SECTEUR SUD-BRIANCON n'avaient pas fait l'objet de maquettes de financement prévisionnelles dans les protocoles précédents.

Les Partenaires ont cependant approuvé en 2019 le versement d'une enveloppe par anticipation pour permettre les acquisitions foncières se présentant sur ces secteurs, afin de limiter l'impact de leur portage sur la trésorerie de l'établissement.

Depuis 2019, des études ont été menées, qui permettent aujourd'hui de disposer d'une perspective bien mieux définie quant à l'aménagement de ces secteurs, qui ont donc vocation, par le biais du présent avenant, à être officiellement engagés.

Concernant le SECTEUR SUD-BRIANCON, le projet a été affiné dans le cadre des études menées sous l'égide de l'ANRU pour la préfiguration du NPNRU Grand Centre-Ville, sous la conduite de l'EPAEM. Elles ont permis de préciser et de prioriser les interventions à mener pour désenclaver et réhabiliter ce secteur, en lien avec la réalisation en cours du PARC BOUGAINVILLE qui le jouxte. Dans l'attente de la validation à venir d'un projet définitif par l'ANRU, les Partenaires ont choisi de prioriser l'engagement opérationnel sur les îlots présentant d'ores et déjà la plus grande maîtrise foncière, principalement l'îlot « Château-Vert » et de ne pas abonder les subventions déjà décidées pour l'anticipation foncière au titre du protocole-cadre n° V.

Sur les secteurs PARC DES AYGALADES et CANET, deux scénarios contrastés ont été présentés pour la conception du futur Parc des Aygaldes, permettant tous deux de lutter efficacement contre le risque inondations et donc de crédibiliser la constructibilité projetée dans ce secteur et sur ses franges. Ces scénarios apportent un dimensionnement résolument différent pour le futur parc (de 16 à 22 ha) et, en creux, laissent la place à une constructibilité très différente sur ses franges (de 260 000 m<sup>2</sup> à 370 000 m<sup>2</sup> SDP). Cependant, entre les deux scénarios, le besoin de financement est peu différent.

Considérant en outre que la conception du futur Parc serait probablement une solution intermédiaire entre ces deux scénarios contrastés, laquelle pourrait être décidée prochainement sur la base de discussions de mise au point à conduire par l'EPAEM, les Partenaires ont décidé d'approuver une maquette financière permettant l'engagement opérationnel et financier d'une première phase dans l'aménagement de ce secteur.

Cette première phase opérationnelle porte d'une part sur la réalisation du futur Parc des Aygaldes, préalable à toute opération d'aménagement à l'est, et sur l'acquisition par anticipation du foncier nécessaire à une future opération, dont une partie pourra être portée par l'EPF PACA, afin d'éviter les effets spéculatifs qui ne manqueront pas de se faire jour avec l'engagement du futur Parc.

Une fois le Parc réalisé, les Partenaires conviennent de se revoir pour financer et déclencher la phase 2 correspondant à l'opération urbaine à l'est du parc rendue possible par ses effets positifs en matière de prévention des inondations.

De la sorte, la maquette financière pour les projets PARC DES AYGALADES et SECTEUR SUD-BRIANCON approuvée par les Partenaires est la suivante :

<b>Bilan financier prévisionnel projets parc des Aygaldes et secteur Sud</b>					
<b>DEPENSES</b>	<b>M€</b>	<b>%</b>	<b>RECETTES</b>	<b>M€</b>	<b>%</b>
Promotion Dévt Eco	8,0	4%	Recettes foncières	32,7	18%
Foncier	52,2	28%	Apport des protocoles EI	17,0	9%
Dépollution	10,0	5%	Hors-protocole	-	0%
Espaces publics & Aménagements	78,2	42%	Subvention équilibre protocoles précédents EII	42,7	23%
Equipements primaires connexes	-	0%	Subvention nouveau protocole	93,6	50%
Frais de structure	33,0	18%	Subvention protocoles futurs	-	0%
Frais financiers	4,5	2%		-	0%
Etudes de préfiguration	-	0%		-	0%
<b>TOTAL</b>	<b>186,0</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>186,0</b>	<b>100%</b>

En termes physiques, les objectifs de ces deux projets sont les suivants. Ils dépendent fortement du scénario de conception du Parc qui sera retenu :

SDP totale	Entre 279 000 m <sup>2</sup> et 387 000 m <sup>2</sup>
Population	Entre 4 700 et 7 200 hab
Nbre de logements	Entre 2 250 et 3 450 créés
Nombre d'emplois	> 4 500

### **Article XII-C : Préparation du programme d'études sur la FACADE LITTORALE**

La promesse d'un rapprochement de la ville avec son littoral portuaire est un élément clef du projet urbain, permettant au territoire de profiter de sa proximité maritime pour offrir aux habitants un cadre de vie remarquable sur cette partie de la ville.

L'espace littoral, au-delà des multiples contraintes techniques qui le caractérisent aujourd'hui, constitue un important réservoir d'espaces mutables, à proximité immédiate du centre-ville, pouvant accueillir de nouvelles fonctions urbaines en interface entre ville et port.

Le site de l'ancienne gare d'Arenc joue un rôle majeur de rotule entre les deux phases du projet Euroméditerranée et doit permettre une meilleure convergence des axes de mobilité routière par l'ouverture du boulevard de Lesseps vers l'ouest et le prolongement de la structure urbaine majeure du boulevard de Paris.

Plus au nord, autour du faisceau d'Arenc et du Cap Pinède, l'optimisation des infrastructures constitue le principal levier de transformation du territoire afin de garantir l'apaisement d'un secteur nouvellement habité (flux, nuisances, paysage), le rapprochement de la ville avec son littoral (vues, usages) et la mise en valeur d'un territoire proposant de fortes aménités (site du Cap Pinède).

Les enjeux multi scalaire sous-tendus par le territoire littoral nécessitent une prise en compte rapide et durable suivant plusieurs axes :

- Etude urbaine, programmatique et logistique sur le secteur des ilots d'Anthoine et Sogaris, afin de caractériser les nouvelles fonctions du territoire et le maintien de fonctions logistiques à proximité immédiate d'un secteur habité et d'alimenter les schémas de planification logistique portés à leur échelle par la Métropole et la Région ;
- Etude de déplacement/transports sur le système A55/A7 élargi, afin d'appréhender l'évolution potentielle des extrémités autoroutières dans un secteur en forte mutation.
- Prolongement des études urbaines et paysagères sur le faisceau d'Arenc et sur le site de Cap Pinède afin d'accompagner, de façon concomitante au projet LNPCA, la transformation progressive du territoire vers une meilleure appropriation urbaine.

Les Parties et l'EPAEM se rapprocheront pour fixer les modalités de portage de ces études, par nature fortement multiacteurs, qui pourront donner lieu à des conventions *ad hoc*.

### **Article XIII : Phasage prévisionnel général des opérations**

L'avancée opérationnelle des opérations de la ZAC Littorale, les évolutions de programme décidées par les partenaires et, surtout, la décision d'engager une première phase de réalisation du Parc des Ayalades exige un recalage global du phasage des opérations.

Ces calendriers prévisionnels s'entendent pour la mise en œuvre des actions de l'EPAEM, les livraisons des opérations immobilières pouvant intervenir jusqu'à 3 ans après les dernières cessions.

	Début	Durée
<b>Phase 1</b>		<b>2011-2035</b>
Etudes Préfiguration	2011	4
ZAC Littorale	2015	15
Parc Bougainville	2018	6
Les Crottes	2019	15
Bd Pinède - Capitaine Gèze (1 à 3)	2021	5
<b>Phase 2</b>		<b>2022-2030</b>
Secteur Sud Briançon (Château Vert)	2022	5
Parc des Ayalades	2022	8
Etudes urbaines et de déplacements sur les enjeux de la Façade littorale	2022	2

## **Article XIV : Les opérations structurantes nécessaires à la réalisation des phases 1 et 1bis et le programme EcoCité (non repris)**

## **Article XV : Modalités de financement de l'extension - phase 2 : 2022-2030**

Compte tenu du bilan financier prévisionnel et de la clé de répartition historique entre les financeurs, le plan de financement établi entre les partenaires pour couvrir le complément de subvention nécessaire à la poursuite des projets opérationnels est la suivante :

<b>Etat</b>	33,30%	50 200 000
<b>Ville de Marseille</b>	15,10%	22 800 000
<b>Région Sud</b>	15,10%	22 800 000
<b>CD 13</b>	15,10%	22 800 000
<b>MAMP</b>	21,40%	32 300 000
<b>Total complément subvention en €</b>		<b>150 900 000</b>

L'échéancier prévisionnel de versement de ces financements (crédits de paiement) repose sur les principes suivants :

- La ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille Provence, de Département des Bouches-du-Rhône et la Région s'engagent à verser leurs contributions respectives réparties linéairement sur les exercices 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 soit 7 annuités dont le montant est de :

en euros	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ville de Marseille	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 258 000
Région Sud	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 258 000
CD 13	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 257 000	3 258 000
MAMP	4 614 000	4 614 000	4 614 000	4 614 000	4 614 000	4 614 000	4 616 000

- Chacun des Partenaires s'engage à mettre en œuvre les moyens budgétaires habituellement dévolus aux établissements publics d'aménagement et à mobiliser toutes les autres ressources dont il pourra disposer dans la période de réalisation du projet de l'extension d'Euroméditerranée (ressources fiscales affectées, fonds friches, fonds Barnier) ;
- Les financements complémentaires attribués par des tiers (ANRU, Agence de l'Eau, Europe) qui interviendront au bénéfice d'équipements ou de parties du projet, tels que le Parc des Aygalades ainsi qu'il est dit au paragraphe 7.3, viendront en réduction du besoin global de financement et, pour chacun des Partenaires, du montant de la dernière annuité et, au-delà, en réduction du nombre d'annuités.

*Pour tous les partenaires, les annuités seront exigibles sur appels annuels et sous forme de dotations globales.*

*Compte tenu de la mécanique budgétaire propre à chacun des partenaires, il est précisé que ces engagements prendront la forme d'une subvention dont le montant ferme sera subordonné :*

- *pour l'Etat, à l'obtention des autorisations d'engagement issus de la Loi de finances et au respect des procédures d'attribution afférentes ;*
- *pour la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille Provence, le Département des Bouches-du-Rhône et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, au vote d'autorisations de programmes dans leurs budgets respectifs et au respect des procédures d'attribution afférentes.*

*La concentration en début de période des versements des partenaires, dans la mesure du possible, vise à accompagner l'action opérationnelle accélérée et massifiée de l'EPAEM et à avoir un effet positif de réduction du recours à l'emprunt sur certaines périodes.*