

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

Séance du jeudi 10 mars 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 23 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Jean-Pascal GOURNES - Didier KHELFA - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Yves VIDAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Arnaud MERCIER représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Philippe GINOUX - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Amapola VENTRON - David YTIER.

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

URBA-001-11283/22/BM

■ Approbation d'un protocole partenarial avec SNCF Immobilier sur des sujets fonciers et immobiliers en vue de répondre à des enjeux communs de développement

7866

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

L'Article 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce de plein droit en lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain (documents de planification, réserves foncières et mobilité), de développement économique, de politique locale de l'habitat, de politique de la ville, de gestion des services d'intérêt collectif (eau et assainissement, propreté) et de protection de l'environnement et du cadre de vie.

L'utilisation plus efficace du foncier et la préservation des espaces naturels et agricoles constituent aujourd'hui un enjeu majeur des politiques publiques d'aménagement. L'enjeu est double : répondre aux besoins d'un développement équilibré et durable du territoire tout en contenant les phénomènes spéculatifs.

La Métropole Aix-Marseille-Provence doit donc accompagner la dynamique des six territoires la composant et des communes en articulation avec les documents stratégiques et l'aménagement opérationnel.

Pour cela il est important de définir une stratégie foncière anticipatrice, transversale et partenariale à même de traduire en actions foncières les objectifs de développement qui sont inscrits dans les documents de planification et le projet métropolitain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence finalise à ce titre son Plan d'Action foncière.

Ce plan propose à court terme des outils et méthodes pour identifier et connaître le gisement foncier dont elle dispose et améliorer l'action foncière du quotidien au service des équipements structurants relevant de sa compétence.

Il recense par ailleurs les besoins et les enjeux qui pourront à plus long terme se traduire par la constitution d'un portefeuille de réserve foncière, et le renforcement des partenariats avec les opérateurs fonciers pour mobiliser ce gisement et faciliter l'implantation des projets.

Ainsi, la mobilisation des fonciers publics et la reconversion des friches ou, plus largement, des tissus urbains potentiellement mutables constituent des enjeux majeurs en écho au zéro artificialisation nette dit « ZAN » pour apporter une réponse économe aux besoins en développement résidentiel, économique et nécessaires aux services d'intérêt collectif attenants.

Par ailleurs la stratégie foncière doit nécessairement participer à structurer la combinaison des modes de déplacement et les d'échanges multimodaux associés et faciliter la mise en œuvre du Plan de Déplacement Urbain Métropolitain et des Plans Locaux de mobilité avec l'intensification des PEM adaptés et connectés au réseau urbain mais aussi des parkings relais.

C'est dans ce cadre que le Groupe Public Ferroviaire composé de la Société nationale SNCF dénommée SNCF SA, SNCF RESEAU, SCNF Voyageurs et FRET SNCF représenté par SNCF Immobilier dispose de nombreux dossiers immobiliers de partenariats à mener avec la Métropole Aix-Marseille Provence.

Ainsi, SNCF Immobilier en tant que gestionnaire des biens du Groupe Public Ferroviaire a pour missions :

- d'optimiser le parc tertiaire, social et industriel des différentes activités du Groupe pour contribuer à leur performance économique, industrielle et sociale ;
- de valoriser le patrimoine immobilier et ferroviaire du Groupe au service de la ville durable ;
- de développer une offre de logement accessible à tous, à proximité des réseaux de transport ;
- d'accompagner les enjeux sociétaux et environnementaux par la mise en place de partenariats, réalisation de projets.

SNCF Immobilier assure la valorisation des biens immobiliers propriété du groupe à l'exception des gares et des infrastructures ferroviaires et assure le rôle de maître d'ouvrage urbain et d'aménageur de ses fonciers en partenariat des collectivités et au travers de ses filiales.

Il initie aussi des démarches de projets innovants en matière d'urbanisme transitoire, qui permettent de mettre en place une stratégie de reconquête dès l'amont des opérations d'aménagement au profit d'usages citoyens et de la ville durable.

Aussi, tout au long de ce processus, SNCF Immobilier veille, à l'appui de protocoles de partenariat dédiés aux sujets foncier et immobilier, à accompagner et coordonner les discussions entre les acteurs ferroviaires et les collectivités territoriales, tout en anticipant l'adaptation éventuelle des documents d'urbanisme.

Ainsi, compte tenu de la convergence de ces enjeux communs qui sous-tendent une mobilisation rationnelle du foncier, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SNCF immobilier ont convenu de s'associer pour accompagner les intentions de développement de chaque partenaire sur des sites potentiels et définir une méthodologie de travail et une gouvernance pour le traitement des sujets courants.

Il est donc proposé un protocole partenarial pluriannuel entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SNCF Immobilier poursuivant les objectifs suivants :

- fluidifier les échanges et favoriser une imprégnation et une compréhension réciproque des enjeux fonciers
- identifier et se projeter sur plusieurs années sur les priorités immobilières de chaque entité afin que les moyens humains et un pilotage ad hoc puissent être concentrés sur les dossiers

correspondants ;

- disposer d'un mode opératoire et d'une méthode partagée, avec des modalités souples de priorisation et d'ajout des sites à traiter, des fiches navettes et un pilotage régulier.
- anticiper les besoins de la SNCF en matière d'évolution des documents d'urbanisme.

Ce protocole permet de distinguer 2 grandes familles d'enjeux fonciers.

Il s'agit d'une part des sujets courants avec les sollicitations concernant des dossiers opérationnels et les régularisations et d'autre part des sujets de développement avec les friches ferroviaires à valoriser, les projets d'aménagement de PEM et le devenir des lignes non exploitées.

Parmi cette seconde famille d'enjeux, SNCF Immobilier a identifié pour études un vivier de terrains qui pourraient potentiellement accueillir un projet urbain ou immobilier à court ou moyen terme.

La Métropole a identifié des sites de projets complémentaires sur lesquels des enjeux fonciers avec la SNCF sont à prévoir .

Ces sites font l'objet de fiches homogènes qui sont annexées au projet de protocole.

Ce protocole partenarial constitue une première étape permettant d'envisager dans un second temps, si la mutabilité est confirmée par les études et les instances de gouvernance organisées en groupes de travail spécifiques, en comités techniques ou de pilotage, la mobilisation des fonciers concernés.

Le montage juridique suivant la mobilisation du foncier sera déterminé par la suite selon les conditions techniques et financières du projet.

Le présent protocole foncier prendra effet à sa signature et pour une durée de 5 ans.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 211-1 et suivants ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'information des Conseils de Territoire.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le présent protocole partenarial entre la Métropole et la SNCF IMMOBILIER permettra sur l'ensemble du territoire métropolitain de mettre en place une stratégie foncière en lien avec les objectifs de développement territorial et d'harmoniser et définir des modes opératoires simplifiés concernant les mouvements fonciers entre les partenaires.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le protocole ci-annexé, conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le Groupe Public Ferroviaire composé de la Société nationale SNCF dénommée SNCF SA, SNCF RESEAU, SNCF Voyageurs et FRET SNCF et représenté par SNCF Immobilier.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ce protocole partenarial ainsi que tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY