

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-030-14574/23/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière n°2 en développement économique sur le secteur Nord de Marseille conclue entre l'Etablissement Public Foncier PACA, la Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence
68170

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

La Métropole AMP, la Ville de Marseille et l'EPF ont signé le 2 mars 2017 une convention d'intervention foncière sur le périmètre élargi de la Façade Maritime Nord afin d'accompagner le développement économique en renouvellement urbain sur ce territoire et ce jusqu'au 31 décembre 2023.

Ce partenariat s'appuie sur les documents de planification :

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

Afin de proposer la stratégie foncière d'intervention la mieux adaptée aux enjeux importants de ce territoire et créer les conditions d'optimisation du foncier, de densification, de mixité fonctionnelle.

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

Un avenant n°2 a permis, pour les opérations avec équilibre contraint notamment, l'imputation des recettes locatives pour venir en déduction des prix et être intégrées à la stratégie de développement du projet.

Un avenant n°3 a précisé « la démarche de cession » permettant la cession directe à un utilisateur économique désigné.

Un avenant n°4 a intégré le site des « Tuileries », précisé les modalités de cession, augmenté l'engagement financier de 10.000.000 € afin de poursuivre les acquisitions sur les sites du Boulevard de Plombières et des Tuileries et enfin proroger la précédente convention d'une année pour finaliser la cession du 35 boulevard Capitaine Gèze.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

L'étude relative au marché foncier économique de la Métropole Aix-Marseille-Provence, dresse un diagnostic très fin de l'offre actuellement disponible et celle à venir à moyen terme (entre deux et cinq ans), à la fois en volumes, par secteurs géographiques et par typologie en fonction des cibles (locaux technologiques pour les activités scientifiques et techniques ; locaux d'activités pour les activités industrielles, de support, du BTP, entrepôts pour la logistique etc...).

In fine, l'analyse sur le périmètre de la Métropole parvient à une estimation des besoins fonciers à 15 ans de l'ordre de 1450 ha brut (880 ha pour les entrepôts, 470 ha pour les locaux d'activités et 90 ha pour les locaux technologiques). En tenant compte des 900 ha en stock et en projets, il faudrait donc 750 ha de foncier complémentaire. 200 ha en sus correspondent à une marge de sécurité pour prévenir le risque de blocage ou décalage de projets.

Ces 750 ha à destination des utilisateurs d'activités et d'entrepôts sont projetables sur une vingtaine d'« espaces de projets », dont 30% proviendraient d'opération d'extension et 70% de renouvellement urbain (optimisation, densification). Ces espaces de projets sont classés en 4 catégories selon la gamme d'offres qu'ils visent à compléter : pôles industriels d'innovation, plateformes logistiques, parcs d'activités et technopoles urbains. Il s'agit pour Marseille, de la Façade Maritime Nord et de la Vallée de l'Huveaune.

De cette analyse prospective, des périmètres prioritaires d'interventions ont déjà été identifiés sur la Ville de Marseille, acquis et en cours d'acquisition, et des démarches de projets engagées à savoir :

- Périmètre d'impulsion :
 - Théodora / Ensemble maîtrisé par l'EPF et cédé dans le cadre du projet de Jaguar Network de Hub Digital d'Innovation.
 - Actisud / Cédé à Ciffréo Bona pour sa relocalisation rendue nécessaire par son implantation sur le projet EuroMed.
 - Moretti / Acquisition partielle réalisée / Désenclavement du projet à consolider.
 - Plombières / Acquisitions partielles effectuées – Démarche de projet engagée.
 - Tuileries / Acquisitions partielles effectuées – Démarche de projet à consolider.

Ceci représente une maîtrise foncière globale de 94 776 m² d'emprise pour un montant de près de 30.000.000 d'euros. Les cessions des sites Actisud et d'une partie du 35 Capitaine Gèze, ont permis de réimplanter 3 entreprises et la cession de Théodora permettra la réalisation d'un complexe autour du numérique. Cela représente plus de 12,5 millions d'euros de cessions.

Il convient de poursuivre les démarches engagées sur Moretti, Plombières et les Tuileries ; ainsi que la veille foncière sur les sites suivants :

- Les Arnavants / Action à engager.
- La Cabucelle / Action à engager.

Et plus largement sur l'ensemble des secteurs à enjeu de développement économique dans le périmètre de la ZAD Marseille Nord Littoral.

Ainsi, la Ville et la Métropole sollicitent l'EPF pour poursuivre cette mission d'intervention foncière en développement économique en phase impulsion / réalisation sur le secteur Nord de Marseille.

Cette action s'inscrit dans les orientations de développement économique par secteurs qui sont en cours de redéfinition dans le cadre de l'orientation d'aménagement économique métropolitaine des parcs d'activités. Ce document cadre fait l'objet actuellement d'une étude stratégique ensemblière sur la base de scénarios prospectifs et permettra In Fine de hiérarchiser les espaces économiques en fonction des attentes du marché en prenant en compte la loi Climat et résilience. Il permettra d'actualiser et redéfinir les besoins en développement, les orientations retenues seront communiquées aux partenaires de la convention objet des présentes.

Aussi, il est proposé d'approuver cette nouvelle convention, qui annule et remplace la convention signée le 2 mars 2017 et ses avenants susvisés avec un réengagement du montant financier autorisé de 50 M € et une reprise des dépenses afférentes au stock foncier. Cette convention prendra fin le 31 décembre 2028. La présente convention rendue exécutoire entraînera la clôture de la précédente.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration de l'EPF du 7 mars 2023 (délibération n°2023/2) a intégré un nouveau paragraphe dans l'annexe de gestion qui prévoit que l'EPF entend accorder un mandat à la collectivité contractante aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

En outre, de nouvelles clauses anti-spéculatives et de pénalités contractuelles ont été négociées entre l'EPF PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre des modalités de cession des biens par l'EPF PACA aux collectivités. La nouvelle convention d'intervention foncière, objet de la présente intègre lesdites clauses.

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 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- La délibération FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 du Conseil portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URB 001-1219/16/BM du 15 décembre 2016 approuvant une convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La délibération n° URB 002-2501/17/BM du 19 octobre 2017 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La délibération n° URB 027-3725/18/BM du 18 mai 2018 approuvant l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La délibération n° URB 004-6921/19/BM approuvant l'avenant n°3 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La délibération n° URB 004-10782/21/BM approuvant l'avenant n°4 à la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille ;
- La délibération n° URBA 035-12687/22/CM du 20 octobre 2022 approuvant la création d'une zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite Marseille Nord Littoral sur le Territoire de la Commune de Marseille.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la production de foncier économique en renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour le développement de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et qu'il est nécessaire d'accompagner au mieux les évolutions dans la stratégie de développement du secteur Nord de Marseille.
- Que la convention d'intervention foncière à approuver intègre les nouvelles clauses liées aux modalités de gestion des biens acquis par l'EPF PACA pendant leur portage et aux modalités de cession des biens aux collectivités en fin de portage.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'intervention foncière à vocation économique sur le secteur Nord de Marseille, ci-annexée, conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY