

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-035-14579/23/BM

**■ Approbation d'une Convention d'Intervention Foncière en opération d'ensemble en phase réalisation conclue avec la commune de Miramas et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le site "Pôle gare Centre-ville" à Miramas - Abrogation de la délibération n° URBA-022-14075/23/BM du 29 juin 2023
70273**

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

Située en limite ouest du département des Bouches-du-Rhône et sur les rives de l'étang de Berre, la commune de Miramas se positionne au cœur d'un périmètre géographique regroupant de grandes destinations attractives, Arles Les Baux-de-Provence, Avignon, Aix-en-Provence et Marseille.

La ville de Miramas se distingue par la singularité de son développement. En effet, le village médiéval de Miramas s'est développé sur un oppidum connu actuellement sous le nom de Miramas le Vieux. L'arrivée du rail au milieu du XIXème siècle et la création d'un débarcadère à l'ouest du village médiéval ont provoqué le transfert puis la croissance de la population, et l'abandon progressif du village d'origine pour donner naissance à la ville moderne de Miramas que nous connaissons aujourd'hui. La ville cheminote connaît la situation paradoxale d'un centre-ville au potentiel sous exploité adossé à une gare dynamique, pôle de rabattement territorial important de l'ouest métropolitain.

La nouvelle ambition de la Métropole Aix-Marseille-Provence autour de la mobilité positionne Miramas et son pôle d'échange multimodal comme un site de développement dont le dynamisme peut être mis au service d'un centre-ville épuisé par les extensions périphériques.

La commune, la Métropole et l'EPF ont initié un partenariat dans le cadre d'une première Convention d'Intervention Foncière en phase anticipation/impulsion sur le site Pôle Gare et plusieurs secteurs connexes d'aménagement contractualisée le 24 juillet 2017. Cette première convention a permis à l'EPF d'obtenir une maîtrise foncière pour environ 4.8M€ pour le site Place Jourdan et 1.4M€ pour le site Pole Gare – Oasis.

Afin d'optimiser les conditions de sortie opérationnelle des sites et d'adapter au mieux l'action foncière de l'EPF, notamment en termes de pilotage, il convient aujourd'hui de les distinguer et de définir des conventions spécifiques.

Le projet de la commune et de la Métropole porte sur la restructuration et l'aménagement du Pôle Gare et du centre-ville de Miramas au travers du projet Cœur de Ville qui ambitionne de :

- Créer un pôle d'échange multimodal d'envergure au niveau de la gare qui sera caractérisé par l'extension du parking relais (P+R), la réalisation d'une nouvelle gare routière composée de 10 quais de bus, la création d'une passerelle piétonne permettant de relier les secteurs du Centre-Ville situés de part et d'autre des voies ferrées.
- Renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale du Centre-Ville, au nord de la gare autour de la place Jourdan (requalification des espaces publics, actions sur l'habitat, création d'une halle alimentaire).
- Créer un écoquartier de 350 logements, au sud de la gare, dénommé « Oasis », à l'emplacement d'une friche industrielle.
-

Ainsi, la Commune et la Métropole sollicitent l'EPF pour poursuivre une mission d'intervention foncière en phase réalisation sur le site pole gare /centre-ville et approuvent une nouvelle convention d'intervention foncière allant jusqu'au 31 décembre 2026. S'agissant des principales modalités juridiques et financières, l'EPF porte l'engagement à un montant de 13 000 000 € et la Métropole est en garantie de rachat et gestionnaire des biens acquis.

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-spéculative 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 sur le site « Pole gare Centre-ville » à Miramas objet de la présente délibération 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 ;
- 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 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 Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération URBA-022-14075/23/BM du 29 juin 2023 approuvant la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Miramas et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le site "Pôle gare - Centre-ville" à Miramas ;
- La délibération FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix des régimes des provisions pour risques.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient que l'EPF PACA poursuive sa mission d'intervention Foncière sur le site Pole gare-Centre-Ville à Miramas.
- Que cette nouvelle Convention d'Intervention Foncière en phase réalisation est nécessaire à la restructuration et l'aménagement du Pôle Gare et du centre-ville de Miramas au travers du projet Cœur de Ville.
- Que la convention d'intervention foncière à approuver intègre de 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 :

La présente délibération annule et remplace la délibération URBA-022-14075/23/BM du 29 juin 2023 relative à l'approbation de la convention d'intervention foncière conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Miramas et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le site "Pôle gare - Centre-ville" à Miramas.

Article 2 :

Est approuvée la Convention d'Intervention Foncière en opération d'ensemble sur le site Pole Gare /Centre-ville en phase réalisation, conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Miramas et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ci-annexée.

Article 3 :

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