

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

URBA-048-16263/24/BM

■ Approbation d'une promesse de bail à construction sur les parcelles cadastrées B n°2185 et B 2348p d'une superficie d'environ 13,9 hectares sises sur la commune d'Istres au profit des sociétés Carbon et Carbon Sud, dans le cadre d'un projet de développement économique de la filière photovoltaïque
83448

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

Dans le cadre de son Agenda du Développement économique métropolitain adopté en juin 2022 (délibération n°ECOR-001-12062/22/CM), la Métropole a défini six filières d'excellence sur son territoire, dont la filière « Environnement et Energie » qui vise à structurer un écosystème industriel de recherche et développement et de production autour des éco-activités, dont les énergies renouvelables.

En outre, la stratégie économique métropolitaine ambitionne, dans ses cinq grandes orientations, de faire d'Aix-Marseille-Provence une Métropole productive, compétitive, et innovante, soutenant les transitions et la création d'emplois, ainsi qu'une Métropole offrant des capacités d'accueil pour les entreprises.

Autorité en charge de la planification urbaine et de l'aménagement territorial, la Métropole est responsable de la mise en œuvre, avec ses partenaires publics et privés, d'un parcours résidentiel au profit de la croissance des entreprises, de la création d'emplois, et de la préservation de l'environnement.

Le projet CARBON constitue aujourd'hui une contribution significative en termes de développement économique durable à l'échelle française et européenne : il projette de produire à Fos sur Mer, dans une usine située sur les fonciers du Grand Port, des panneaux photovoltaïques qui appuieront, demain, la souveraineté économique et énergétique de l'Europe. Carbon, que la Métropole accompagne dans son implantation, projette, à terme 3000 emplois directs sur le territoire.

En complément de sa "giga factory", CARBON souhaite développer son centre de Recherche et Développement, ainsi que de formation (Académie du solaire), afin que l'innovation et ces compétences liées au projet industriel soient intégrées à notre territoire.

Accompagner l'usine Carbon et le centre de R&D et de formation Carbon Labs, c'est donc ancrer sur Aix-Marseille-Provence une filière complète autour de l'énergie solaire, pourvoyeuse d'emplois pour nos habitants.

Chef de file de l'aménagement économique, la Métropole crée ainsi dans le cadre de ses compétences, les conditions du développement du projet CARBON, dont le Carbon Labs représente un investissement privé de 33 millions d'euros et 200 emplois directs pour notre territoire.

Le site d'AREVA, consistant en un ensemble immobilier supportant des locaux industriels vacants et des locaux d'habitation collectifs partiellement occupés, a été identifié comme secteur privilégié. Implanté en grande majorité sur la commune d'Istres, il est idéalement situé à proximité immédiate de la gare de triage de Miramas.

Ainsi, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière et de son avenant, l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte-d'Azur s'est vu confier l'acquisition et le portage foncier dudit

site, par délibérations n° URB 005-1675/17/BM du 30 mars 2017 et n° URB 011-6116/19/BM du 20 juin 2019. Par délibération n°URBA 017-15030/23/BM du Bureau de la Métropole du 7 décembre 2023, a été approuvé l'acquisition par la Métropole des parcelles concernées cadastrées section B 2185, B 2348 et B 312 constituant le site d'Areva.

Par acte authentique du 22 décembre 2023, la Métropole Aix-Marseille-Provence est donc devenue propriétaire.

Les sociétés Carbon et Carbon Sud ont déclaré leur intérêt pour développer leur projet Carbon Labs sur une partie de cette propriété, notamment sur les parcelles cadastrées section B n°2185 et B n°2348p par le biais d'un bail à construction. Ledit projet comprend la réhabilitation complète du site industriel et la réalisation de nouveaux espaces pour permettre l'installation de l'Académie du Solaire.

Le terrain d'assiette de ce programme, d'une surface d'environ 13,9 hectares est situé entièrement sur la Commune d'Istres et doit faire l'objet d'un document modificatif du parcellaire cadastral qui viendra en préciser les limites.

Ledit bail à construction sera consenti pour une durée de 30 ans.

A l'issue de ce bail, 5 ans avant la date d'échéance, une clause de revoyure pourra être envisagée par les parties.

Le versement sera progressif, moyennant le versement d'une redevance annuelle de 20 000 euros / an TTC durant les deux premières phases de déploiement prévues dans le programme d'investissement des Sociétés Carbon et Carbon Sud, puis une redevance fixée à 40 000 euros / an TTC prévue jusqu'au terme du bail. Ainsi, la Métropole Aix-Marseille-Provence sera garante de l'usage et de la destination des bâtiments construits.

Le programme sera réalisé en 3 phases :

1. Réhabilitation partielle du hangar industriel et la création de locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'immeuble (environ 4 746 m²).
2. Réhabilitation de la seconde partie du hangar industriel et du bâtiment « laboratoires » existant. Ces locaux seront destinés à la fabrication des cellules et assemblage des panneaux photovoltaïques (environ 5 025 m²).
3. Construction du centre de formation et recherche et développement de l'Académie du Solaire, rénovation de trois immeubles de logements existants et transformation de trois immeubles de logements existants en résidence étudiante (environ 2 800 m²).

Les frais liés à la présente mise à bail sont mis à la charge du preneur et comprennent les frais, droits et honoraires liés à la mise à bail.

Ce bien a été enregistré à l'inventaire physique des équipements sous le numéro de site : 13047112.

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° 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 21 février 2022 relative à la Différenciation, à la Décentralisation, à 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 n°ECOR-001-12062/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 portant actualisation de l'agenda du développement économique métropolitain ;
- La délibération n° URBA-017-15030/23/BM du Bureau de la Métropole du 7 décembre 2023, portant acquisition par la Métropole Aix-Marseille-Provence du site d'Areva ;
- L'avis du Pole d'Evaluation Domaniale.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est propriétaire des parcelles cadastrées section B n°2185 et B n°2348p sises chemin de l'autodrome à Istres ;
- Que le projet immobilier porté par les sociétés Carbon et Carbon Sud permettrait de répondre aux objectifs de requalification du site d'AREVA ;
- Que la mise à bail à construction au profit de la société Carbon Sud, permettrait la réalisation du projet de l'Académie Solaire et garantissant l'usage et la destination des bâtiments.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés la mise à bail à construction des parcelles cadastrées section B n°2185, 2348p sises sur la commune d'Istres d'une superficie d'environ 13,9 hectares au profit des sociétés Carbon et Carbon Sud moyennant une redevance annuelle de 20 000 euros / an TTC durant les trois phases de déploiement prévues dans le programme d'investissement des sociétés, puis une redevance fixée à 40 000 euros / an TTC prévue jusqu'au terme du bail, ainsi que le principe de projet de promesse de bail ci-annexé.

Article 2 :

Maître Jeremy SALLES, de l'étude EXCEN sise à Marseille, est désigné pour rédiger le projet de la promesse de bail à construction et le bail à construction en résultant.

Article 3 :

Les frais liés à la présente mise à bail sont mis à la charge du preneur et comprennent les frais, droits et honoraires liés à la mise à bail.

Article 4 :

La recette correspondante à la mise à bail sera constatée au Budget principal 2024 de la Métropole, en section de fonctionnement, Chapitre 70, Nature 70388, fonction 752.

La recette relève de la politique Aménagement de l'Espace, de la sous politique Foncier et du programme Foncier et sera exécutée par le service gestionnaire 3DFP1.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à signer l'acte authentique et tous documents inhérents à la présente acquisition

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY