

**PROTOCOLE-CADRE DE
PARTENARIAT N° VI POUR
EUROMEDITERRANEE II (2011-2040)**

**PROTOCOLE OPERATIONNEL ET FINANCIER
(2025-2040)**

2025

Table des matières

Préambule

TITRE I : APPROCHE STRATEGIQUE	7
Une stratégie qui s'inscrit dans la droite ligne de l'histoire d'Euroméditerranée	7
Une stratégie qui se réaffirme autour de quelques grands fondements	8
Une stratégie qu'il était convenu de préciser sur plusieurs aspects.....	11
TITRE II : DISPOSITIONS D'INTERVENTION ET DE GOUVERNANCE.....	21
Article Ier : Rôle de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), cœur de métier et missions spécifiques et connexes	21
I.1 Le cœur de métier	21
II.2 Les missions spécifiques et connexes de transformation urbaine.	23
Article II : LA GOUVERNANCE DU PROJET EUROMEDITERRANEE	26
II.1. Principes de coordination des partenaires.....	26
II.2 Dispositifs de gouvernance du projet et du présent protocole	27
Article III : Modalités de remise des ouvrages publics.....	28
Article IV : Les modalités générales de financement du projet.....	29
IV.1 Modèle économique d'Euroméditerranée II	29
IV.2 Subvention d'équilibre du bilan prévisionnel	30
IV.3 Financement des ouvrages et équipements structurants « hors bilan ».....	31
Article V : Les modalités financières relatives aux cessions foncières entre l'EPAEM et ses partenaires	31
V.1 Cession par les partenaires des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement.....	32
V.2 Cessions d'emprises foncières par l'EPAEM aux partenaires.	32
Article VI : Garantie des emprunts de l'Etablissement Public	33
Article VII : Modifications du présent protocole et ajustement des opérations.....	34
TITRE III : PROTOCOLE OPERATIONNEL ET FINANCIER D'EUROMEDITERRANEE II	35
Article VIII : Evolutions de programme pour les projets d'aménagement de la phase 1 et de la phase 1 bis	36
Article IX : Définition du programme pour les opérations de la phase 2 : le Parc des Aygalades et la future opération d'aménagement du Canet	39
Le Parc des Aygalades : nouveau poumon vert au cœur des quartiers Nord et opération hydraulique préalable à la construction d'un nouveau quartier	40
Le futur quartier du Canet : quartier méditerranéen mixte, acclimaté et désenclavé	41
Article X : Préparation du programme d'études et d'intervention opérationnelle sur la Façade Littorale (Phase 3).....	43
Article XI : Phasage prévisionnel général des opérations.....	44
Article XII : Modalités de financement des phases 1, 2 et 3 actualisées.	45
Annexes.....	49

**PROTOCOLE CADRE DE PARTENARIAT N° VI
POUR EUROMEDITERRANEE II (2011-2040)**

Et

**PROTOCOLE OPERATIONNEL ET FINANCIER
(2025-2040)**

Entre :

- l'Etat, représenté par **M. Georges François LECLERC**, 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 Partenaires » ;

Et

- l'établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), représenté par sa directrice générale, **Mme. Aurélie COUSI**, habilitée par délibération du conseil d'administration de l'EPAEM du 5 février 2025.

Ci-après dénommées collectivement « les Parties » ;

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 la dynamique de l'Opération d'Intérêt National,

Considérant qu'un quatrième protocole a été signé le 30 juin 2011 pour acter l'extension du périmètre de l'OIN, en définir les objectifs, la programmation globale, les principes de pilotage, de financement, ainsi que le rôle de chacune des parties,

Considérant que ce protocole initial de l'extension Euroméditerranée II prévoyait de scinder les opérations d'aménagement en plusieurs phases opérationnelles, sur la base desquelles les engagements financiers des partenaires pourraient être actés et engagés ;

Considérant que la première phase de l'extension d'Euroméditerranée II (2011-2020) comprenait l'aménagement du Parc Bougainville et de ses abords, l'aménagement des espaces autour du pôle d'échange multimodal Gèze, et la création d'un grand quartier mixte dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, la ZAC Littorale ; qu'elle impliquait de mobiliser des financements des partenaires de 62,6 M€

Considérant qu'un cinquième protocole, signé en mars 2019, est venu tenir compte du décalage dans le temps de certaines opérations et établir un nouveau phasage, faisant ressortir une phase 1 bis (2019-2030), et une phase 2 jusqu'en 2035 ; que cette phase 1 bis intégrait des éléments nouveaux tels que l'acquisition de fonciers nécessaires à la réalisation du grand Parc des Aygalades, le réaménagement de l'axe Cap Pinède Gèze - Capitaine Gèze ou encore la réalisation d'opérations de rénovation urbaine sur les secteurs Bougainville – Les Crottes ; que ce protocole V nécessitait un engagement financier additionnel des partenaires à hauteur de 98,5 M€ ;

Considérant, qu'un avenant n°1 au protocole V a été signé en avril 2022 ; qu'il a pris acte des évolutions intervenues depuis la conclusion du précédent protocole-cadre ; qu'il a permis de mobiliser les financements nécessaires au déclenchement de la phase 2 de l'opération, consistant dans la réalisation du futur parc des Aygalades, ainsi que les études visant à affiner la programmation urbaine de deux secteurs restant à programmer, à savoir le secteur de la façade Littorale (secteur Gare d'Arenc - Sogaris) et du futur quartier situé à l'est du Parc des Aygalades (future ZAC du Canet) ; que ce protocole nécessitait un engagement financier additionnel des partenaires à hauteur de 150,9 M€ ;

Considérant qu'un avenant n°2 au protocole V a été signé en septembre 2022 avec les partenaires, à l'exception de la Région Provence Alpes Côte d'Azur ; qu'il porte spécifiquement sur une opération d'aménagement, de recyclage de l'habitat dégradé de l'îlot Hoche Versailles, dont le principe d'intervention a été acté dans le contrat de projet de partenariat d'aménagement (PPA) du Centre-ville de Marseille ; que l'EPAEM a signé avec la SPLA-IN Aix Marseille Provence, opérateur dédié au traitement global de l'habitat privé dégradé, un traité de concession d'aménagement d'une durée de 10 ans ; que cet avenant n°2 permet à l'EPAEM de financer la participation d'équilibre de l'opération de recyclage de l'îlot Hoche Versailles ; qu'à ce titre, les fonds mobilisés par cet avenant à hauteur de 19 M€ ne relèvent pas de la même démarche de contractualisation que celle prévue par les protocoles cadres IV, V et V avenant 1 ;

Considérant que les parties avaient convenu en 2022 de renvoyer à une future revoyure le soin de préciser les conditions de financement et de réalisation de la fin de l'extension Euromed II, notamment sur les secteurs de la Façade Littorale et du Nouveau quartier du Canet ; qu'au cours des années 2023 et 2024, dans un contexte de crise de l'immobilier, les bilans à fin d'affaire ont actualisé les recettes et dépenses des opérations d'aménagement ;

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 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, ensemble le Ministre auprès du Ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, délégué au Logement, et la Secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la Ville, au Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 21 mars 2024

Vu les conclusions des comités de pilotage du 3 septembre et du 22 novembre 2024.

Article liminaire : Objet du présent protocole

- **Affirmation et actualisation des orientations stratégiques de l'Etablissement public d'aménagement Euroméditerranée (EPAEM) et de ses partenaires dans le cadre d'Euroméditerranée II**

Constatant l'avancée opérationnelle et financière des opérations décidées sur Euroméditerranée II, les Parties sont convenues d'engager un exercice d'actualisation de la stratégie de l'établissement. Le protocole vient préciser ces orientations stratégiques portées par l'établissement et les partenaires, tout en les replaçant dans leur perspective d'origine. Le Titre I du présent protocole expose ces éléments stratégiques.

- **Présentation des dispositions d'intervention et de gouvernance**

Les rôles, les compétences et les missions de l'établissement public et de ses partenaires, les lignes directrices du programme d'Euroméditerranée II ainsi que les dispositifs de gouvernance et de pilotage de l'opération d'intérêt national, ont été décrits dans les précédents protocoles. Le présent protocole expose ces éléments. A cet égard, les fondamentaux des protocoles-cadres précédents sont conservés et l'action de l'établissement en lien avec ses partenaires s'inscrit dans une forte continuité.

Le protocole rappelle également le travail collaboratif entre l'Etat, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le département des Bouches-du-Rhône, la métropole Aix Marseille Provence, la ville de Marseille et l'EPAEM. Ce partenariat, de par sa gouvernance partagée, mais aussi par l'articulation entre les investissements et projets portés par chacun, est un élément déterminant pour la réussite du projet

Ce protocole n°VI expose également des éléments nouveaux, lesquels visent à apporter plus d'efficience dans l'action de l'établissement. Ces éléments nouveaux précisent

- L'articulation entre les rôles et modes d'intervention des opérateurs spécifiques d'Etat que sont l'EPAEM, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, et la SPLA-IN créée pour lutter contre l'habitat dégradé, ainsi que les autres opérateurs de droit commun des collectivités mobilisés sur le territoire autour de problématiques d'aménagement et de rénovation urbaine (AGAM, bailleurs sociaux).

- Les engagements pris pour mieux encadrer les modalités de remise en gestion et en propriété des ouvrages réalisés par l'aménageur au profit des collectivités compétentes pour les exploiter
- L'évolution des modalités de cessions foncières entre l'aménageur et l'un de ses partenaires selon les cas de figure.

Le Titre II du présent protocole expose ces éléments.

- **Mise à jour du protocole opérationnel et financier d'Euroméditerranée II.**

Depuis la conclusion des précédents protocoles portant sur l'extension d'Euroméditerranée II, le contexte économique, couplé à un coût de portage sans précédent du foncier et du patrimoine acquis par l'EPAEM ont eu pour effet un décalage des calendriers de sortie des opérations immobilières sur les secteurs actifs (ZAC Littorale, Secteur Chateau Vert, Parc Bougainville, Geze Oddo). Ces éléments ont en outre conduit à dégrader l'équilibre budgétaire de l'opération d'aménagement.

Le phasage général d'Euroméditerranée II, inchangé dans les différents protocoles signés entre 2019 et 2022, nécessite d'être réactualisé selon les principes suivants.

La phase 1 de l'opération, dont le périmètre reste inchangé, devrait voir sa réalisation achevée autour de 2032, avec notamment la sortie des dernières opérations immobilières sur la ZAC LITTORALE ainsi que la finalisation des opérations sur le secteur du Parc Bougainville.

Le périmètre de la phase 1 bis se cantonne désormais exclusivement aux secteurs faubouriens des Crottes, de Chateau Vert et du secteur Sud - Briançon. La date d'achèvement des opérations de rénovation urbaine sur ces secteurs est prévue en 2032.

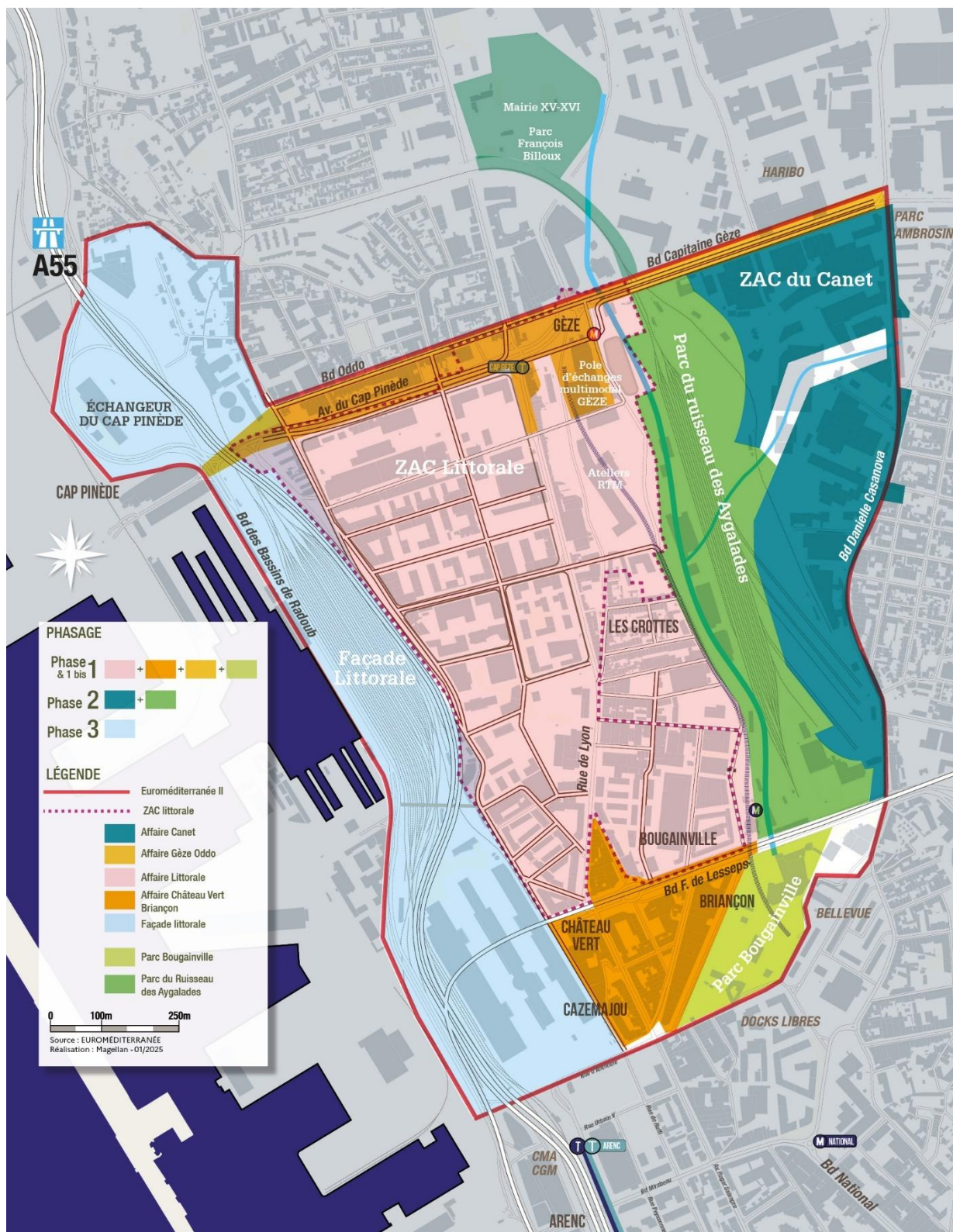
La phase 2, intègre la réalisation du Parc des Aygalades et le futur quartier du Canet. L'achèvement du Parc des Aygalades devrait intervenir au début de la décennie 2030. Les travaux hydrauliques du Parc constituent un préalable pour rendre constructibles des zones inondables incluses notamment dans le secteur du Canet, dont l'aménagement opérationnel ne pourra s'achever qu'autour de 2040.

Une phase 3 est introduite pour déterminer un périmètre d'intervention spécifique le long de l'autoroute A 55, jouxtant la limite du domaine maritime du GPMM. Cette phase 3 comprend désormais le secteur de la façade Littorale, jusqu'à la pointe Nord du Cap Pinède. Elle a vocation à être en phase d'études d'ici à 2030, et d'être en phase opérationnelle à partir de 2030 pour une fin d'opération au plus tard en 2040.

Le Titre III du présent protocole, présente les évolutions de programme adoptées sur les phases 1 et 1 bis. Il expose les grandes orientations du programme d'aménagement de la phase 2. Il fait état des engagements de l'EPAEM et des partenaires pour préparer la mise en œuvre opérationnelle de la phase 3. Il présente les enjeux financiers, calendaires et programmatiques du projet dans son ensemble. Il fixe notamment les modalités de contribution des parties à l'équilibre financier de l'opération.

Enfin, il est précisé que les dispositions financières du protocole V et de leurs annexes et avenants restent en vigueur jusqu'à l'achèvement des périodes prévues par ces différents protocoles, sauf à être explicitement abrogées ou amendées par le présent protocole.

Carte n°1 : Carte d'Euroméditerranée II et des phases macro-opérationnelles de réalisation de l'opération



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

TITRE I : APPROCHE STRATEGIQUE

Une stratégie qui s'inscrit dans la droite ligne de l'histoire d'Euroméditerranée

Depuis sa création en 1995 Euroméditerranée s'inscrit dans une volonté de redonner à Marseille, deuxième agglomération française, un rôle de métropole de dimension européenne, essentielle et centrale pour renforcer la position de la France dans le bassin méditerranéen.

Cette ambition fondatrice passe par une double dimension :

- Une dimension de développement économique avec la création d'une offre de développement d'activités tertiaires à dimension internationale, à forte vocation de centre de décisions, d'échanges et de services, de grande ampleur
- Une opération d'aménagement urbain destinée à faire émerger au cœur de la ville, une zone urbaine de grande qualité mêlant aux bureaux, logements, grands équipements de culture et de loisirs, commerces et activités.

L'intervention urbaine concentre déjà tous les grands enjeux qui font, depuis l'origine, la spécificité de l'établissement :

- Des investissements publics lourds pour faire évoluer des infrastructures majeures (A7, A55, gare St Charles en prévision de l'arrivée du TGV méditerranée), et répondre à des problématiques de mobilité et de désenclavement des quartiers,
- L'ouverture de la ville sur la mer,
- La complémentarité avec les autres pôles de développement économique à l'échelle de la Région, du département et de la métropole, et de la ville, pour une bonne synergie et un effet multiplicateur des efforts entrepris
- La mise en valeur du "déjà-là" et du patrimoine historique de la ville,
- L'attention à la continuité avec le reste de la ville,
- La mutation de grands secteurs alliée à un travail fin sur les espaces publics et des logements à réhabiliter dans les tissus anciens
- La place de la nature en ville en créant de grandes promenades constituant un parc urbain
- Le travail collaboratif entre Etat et collectivités et entre l'établissement et de grands partenaires économiques (le Port, la SNCF).

En 2011, l'extension d'Euroméditerranée II est inscrite dans cette continuité stratégique et est venue relever un nouveau défi : penser ce rayonnement économique dans une approche durable d'Ecocité. Se développe depuis lors, dans l'opération, un modèle de ville innovant, référence en matière d'aménagement durable méditerranéen et d'attractivité métropolitaine, générant une nouvelle dynamique de croissance et de notoriété, tout en rappelant l'importance primordiale des objectifs sociaux. Cela suppose de revitaliser tout un secteur du centre-ville et mêler accès à l'emploi, logement, équipements publics, qualité de vie, éducation et culture.

La programmation prévue dès 2011 sur les 169 hectares d'Euroméditerranée II, doit alors remplir les objectifs suivants :

- Favoriser la création de 20 000 emplois ciblant à la fois des emplois métropolitains supérieurs décisionnels, à vocation internationale, mais aussi favorisant l'accès des demandeurs d'emplois moins qualifiés des arrondissements concernés autour des filières du commerce, de l'hôtellerie et de la restauration, du tourisme, de la santé et du bâtiment

- Réaliser 14 000 logements neufs permettant d'accueillir 30 000 nouveaux habitants en favorisant la mixité sociale (20 à 30% de logements sociaux et 15 % de logements à prix maîtrisés), en visant particulièrement les jeunes actifs et contribuant de manière significative aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de l'agglomération
- Développer une offre attractive de formation
- Intégrer la culture comme une dimension structurant son identité, tant pour le lien social et urbain que pour la notoriété nationale et internationale
- Poursuivre l'aménagement de la façade littorale en travaillant l'interface ville-port et faire effet levier sur les quartiers environnants
- Planter de grands équipements structurants (lycée à section internationale, établissements de formation supérieure, palais des événements, grand parc urbain)

Le projet d'Euroméditerranée II d'origine se base sur le plan guide de l'agence Leclercq, conçu comme un projet ouvert et évolutif, qui met en avant les enjeux environnementaux et sociaux du site (histoire industrielle, déshérence et pollution, zones inondables, risques de fractures avec le centre-ville et de décrochage de ces quartiers marqués par une grande pauvreté) et les opportunités (déplacement de la gare du Canet pour créer un grand parc urbain, dimensionné alors sur 14ha, développement des boucles à eau de mer et des transports en commun avec le projet de tramway et l'ouverture du métro Gèze, développement de la logistique urbaine en reconversion d'activités logistiques traditionnelles).

Le protocole de 2019 est venu confirmer ces attendus en mettant en avant le rôle de pont urbain de d'Euroméditerranée II, entre le nord de Marseille et son centre-ville. Il mettait en avant :

- La modernité et l'innovation comme marqueur fort de l'intervention d'Euroméditerranée
- Les enjeux du secteur Gèze, point d'entrée majeur de la ville, et l'importance de la restructuration profonde du marché aux puces
- Le développement d'une démarche d'urbanisme transitoire, alliant terreau d'activité pour les acteurs d'une économie sociale et solidaire, préfiguration d'espaces et animation anticipée du territoire en lien avec les habitants, crédibilisant la future opération
- Le dialogue entre le Marseille de demain et le noyau villageois des Crottes
- L'opportunité du prolongement de la skyline pour renforcer le Quartier Central des Affaires
- Le parc des Aigalades, clé de voûte du changement d'image du Nord de Marseille

Une stratégie qui se réaffirme autour de quelques grands fondements

A l'heure du 30^e anniversaire d'Euroméditerranée, le projet demeure à la fois vivant et ancré dans ses fondements. Fort de ses réussites, il se réaffirme dans la finalisation du projet d'Euroméditerranée II.

Une opération transformatrice du Nord de Marseille

Par son action, Euroméditerranée a changé la façade arrière portuaire de Marseille, en ouvrant des parties du Port sur la Ville (MUCEM), en reculant et enfouissant les voies autoroutières, en libérant le quartier de la Joliette et la Major.

C'est grâce à sa gouvernance collective et l'importance des investissements réalisés par les partenaires pour faire évoluer les infrastructures, et notamment développer les transports en commun, que l'établissement a la capacité de réaliser ces profondes mutations qui changent l'image de la Ville. C'est aujourd'hui son ADN.

Cette action d'envergure, poursuivie vers le Nord et continuée dans les secteurs historiques de l'OIN, produira à n'en pas douter les mêmes effets dans les prochaines années.

Les projets du port du J0 au J4 vont être l'opportunité de « faire tomber les grilles » et d'ouvrir des espaces de promenade aux marseillais la majeure partie de l'année et de dégager de nouvelles perspectives depuis la Joliette, ce qui changera profondément la perception des lieux.

Le secteur Gèze marquera une nouvelle entrée de Ville, avec un pôle de développement économique majeur relié au métro et au tramway (RTE, Theodora...), la revitalisation du marché aux puces permettant de lui rendre son attractivité, et des marqueurs urbains qui changeront l'impression symbolique d'arrivée sur Marseille depuis l'A55, aujourd'hui identifiée par les tours d'Arenc.

Le parc des Aygalades, l'ampleur et la modernité du quartier développé sur le Canet, marqueront l'image de la Ville et son attractivité. Cet espace public majeur et le futur boulevard Gèze qui le bordera seront d'un niveau de qualité comparable au Prado et au Parc Borely, amenant symboliquement les habitants du Nord de Marseille à bénéficier de la même qualité de vie que les habitants du Sud de la Ville.

Ce secteur continuera d'avoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs équipements structurants. Après le MUCEM, les archives départementales ou encore la Cité scolaire Internationale, Euroméditerranée est le terrain privilégié permettant de positionner de grands équipements attendus par l'Etat et les collectivités. Des marques d'intérêt ont régulièrement lieu pour l'implantation de grands équipements de la part d'un ou plusieurs partenaires.. Le secteur de la station Gèze, en entrée de ville et très bien desservi par les transports en commun offre également de nouvelles possibilités pour les partenaires.

Un territoire moteur du développement économique et de l'attractivité de la métropole

Du fait de sa position stratégique et de son ambition, l'opération Euroméditerranée est toujours un vecteur essentiel de développement économique et d'attractivité pour la métropole Aix Marseille Provence. Le développement économique, l'emploi et l'insertion sont des composantes fondamentales de l'opération qui contribuent à hisser l'OIN au rang de plus grande opération de renouvellement urbain d'Europe du Sud, de 3^{ème} quartier d'affaires de France et de 1^{er} pôle tertiaire régional.

La dynamique enclenchée depuis près de 30 ans qui a placé le territoire au rang des métropoles européennes, et sur laquelle s'appuie la France pour son influence en Méditerranée, doit se poursuivre pour consolider ces acquis, attirer plus d'entreprises et faire ruisseler l'emploi sur le territoire. Par leur positionnement « prime », leur excellente desserte et visibilité, et leur qualité de vie au sein de quartiers animés, les secteurs de la façade Littorale, du site de la gare d'Arenc/SOGARIS à l'échangeur Cap Pinède, et de Gèze contribueront au rayonnement international de la métropole en accueillant des sièges de groupes et start ups des filières porteuses (IA, Cybersécurité, économie bleue, énergies renouvelables...).

Un projet de ville complète qui assure une part importante de la production et de la réhabilitation de logements à Marseille

Euroméditerranée concourt fortement aux objectifs de production de logements à Marseille et dans la métropole.

Sur la dernière décennie (depuis 2014), Euroméditerranée représente en moyenne :

- 12% des logements construits ou réhabilités de l'ensemble de la ville de Marseille
- 30% des logements sociaux produits à l'échelle de la ville de Marseille
- Pour une superficie de l'OIN égale à 3% de la superficie urbanisée de Marseille

Le projet vise aujourd'hui la création de 20 000 logements au total entre le périmètre initial et celui d'Euroméditerranée II, dont 10 000 déjà réalisés, avec une part de 25% de logement social familial, et un rythme d'environ 500 logements par an.

Cette production permet d'insuffler une dynamique du logement neuf à Marseille, de favoriser les parcours résidentiels et l'accueil de jeunes cadres et leurs familles dans le territoire. Elle permet aussi de produire du logement social qui facilite in fine les reconstitutions de l'offre à l'échelle de la Ville dans le cadre des projets ANRU.

Un laboratoire de la ville méditerranéenne durable

L'opération d'aménagement Euroméditerranée constitue une démarche motrice à Marseille pour traiter les questions de résilience au changement climatique, de qualité de vie, de sobriété et de décarbonation ou encore de mobilités. Elle est un territoire particulièrement actif dans le développement des espaces de Nature dans la ville, le soutien à l'émergence de projets urbains à forte composante d'innovation, et à travers lequel se fait la promotion des outils nationaux de l'aménagement durable au sein de la métropole Aix Marseille Provence.

A cet égard, l'EPAEM joue un rôle de locomotive pour permettre au territoire d'être partie prenante de démarches telles que le démonstrateur ville durable ou la démarche Ecoquartier. Via son laboratoire collectif d'innovation urbaine il facilite l'apprentissage collectif des pratiques visant à aménager une ville méditerranéenne durable.

Cette démarche renforce l'attractivité et contribue au développement économique du territoire.

Il place le territoire métropolitain à la pointe des questions d'adaptation au changement climatique, de confort d'été, à l'échelle française et européenne. Ses expérimentations et ses réalisations pourront demain aider la France, la Région, la Métropole et Marseille, à être un acteur majeur dans l'adaptation (et parfois la reconstruction) des villes de l'ensemble du pourtour méditerranéen.

Ce travail permet en outre de soutenir des filières locales dans le domaine de la construction. Il participe à la compétitivité de ses entreprises en les accompagnant à développer de nouvelles solutions exportables pour s'adapter aux crises et aux changements de paradigmes.

L'aménagement du Nord Marseillais, un autre futur possible pour ses habitants face au risque économique, social et démocratique.

Le rôle de pont du projet Euroméditerranée vers le Nord de la ville prend un sens particulier pour aider à maintenir la cohésion sociale, dans une ville caractérisée par ses disparités sociales et culturelles.

Euroméditerranée, par son action urbaine d'ampleur, faisant la couture et accompagnant le développement des projets de transports en commun structurants, est un acteur clé de l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers Nord, à leur désenclavement, à leur meilleur équipement, en les reliant au centre de la ville. Les aménagements majeurs qu'il amène dans le Nord (grand parc, cité scolaire internationale...), sa capacité à transformer le secteur Gèze et à l'apaiser, à apporter de la mixité, à développer des commerces et des équipements de proximité, ont un impact sur les habitants de ces quartiers pour accéder aux aménités, au logement et à l'emploi et se sentir partie prenante de la société.

Une stratégie qu'il était convenu de préciser sur plusieurs aspects

Lors de la revoyure précédente ayant conduit à signer l'avenant I au protocole-cadre de partenariat n°V datant de 2022 les Parties avaient convenu de l'importance d'amender et compléter la stratégie d'Euroméditerranée selon plusieurs axes, qui ont fait l'objet d'un travail collectif ayant abouti aux éléments suivants.

Le développement économique et l'attractivité

Le développement économique et l'attractivité du territoire restent les principes fondateurs de l'action d'Euroméditerranée et ce qui en fait la réussite et la renommée.

La dynamique économique insufflée par Euroméditerranée a ainsi d'ores et déjà permis :

- La création d'un parc de près de 750 000 m² de bureaux, dont 573 000 m² produits dans le cadre de l'OIN et 320 000 m² situés dans le QCA, présentant un niveau de vacance de moins de 3% en 2023, mais également de 200 000 m² de commerces
- La localisation de 6 109 établissements (privés, publics et travailleurs indépendants). Entre 2019 et 2023, 2 205 établissements supplémentaires (privés, non-salariés et publics) ont été localisés sur l'OIN marquant une progression de 56% sur cette période.
- L'implantation d'au moins 56 172 emplois sur son périmètre (10 000 emplois publics, 43 000 emplois salariés dans le privé et 3000 emplois non-salariés). Entre 2019 et 2022, 8 615 emplois ont été accueillis sur le périmètre, pour un objectif confié par les partenaires de 20 000 nouveaux emplois entre 2019 et 2030 (43% de l'objectif en 2022).

Cette dynamique a été un catalyseur de l'activité de plusieurs filières sur le territoire métropolitain : immobilier, travaux publics et construction ; commerce international et logistique ; services et conseil ; banque, finance et assurances ; digital, numérique et multimédia...

Elle repose sur la capacité de l'établissement à prospecter et à accompagner les projets des investisseurs et des entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire, en lien avec les agences d'attractivité (Rising Sud, One Provence, Provence Promotion) et les services de développement économique de la Métropole, de la Ville et de la Région ; et à produire des locaux à vocation économique.

L'identification **des filières à cibler** pour la prospection et l'accompagnement des projets d'implantation dans les prochaines années se fait en cohérence avec les stratégies de développement économique de l'ensemble des partenaires. En croisant ces données avec un objectif de création d'emplois ambitieux, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, et la nécessaire compatibilité avec le plan de rénovation urbaine, les filières à développer prioritairement à Euroméditerranée sont les suivantes :

- Les secteurs du numérique et la Tech,
- Les industries culturelles et créatives,
- Les centres de décision ainsi que les fonctions support, R&D et formation de la logistique et des activités productives, notamment, des énergies renouvelables et de l'économie bleue (en lien avec les projets du GPMM).
- La logistique urbaine
- L'enseignement supérieur

Par ailleurs, seront ciblées, en collaboration avec les agences d'attractivité, les grands comptes susceptibles d'établir leur siège ou centres de décisions dans l'axe Euromed/Afrique.

Enfin, une attention particulière sera portée à la création de conditions favorables à l'installation d'une offre de formation, comme « utilisateurs du tertiaire », qui répond aux besoins des entreprises tout en restant accessible aux jeunes du territoire.

Cette action de prospection des filières cibles doit continuer à être adossée à une action sur l'emploi (salon Euromed'tier, heures d'insertion, village du BTP, soutien aux filières ESS).

La production d'immobilier économique s'inscrit dans une **stratégie globale** de l'établissement qui repose sur plusieurs convictions.

- Euroméditerranée II constitue le terrain de jeu idéal d'une mixité de développement économique qui permettra de diversifier les catégories d'emplois accueillis par le territoire : poursuite du quartier central des affaires avec une offre tertiaire prime, formation, activité productive de coeur de ville, économie sociale et solidaire (ESS), logistique du dernier kilomètre, commerces et services. Pour répondre à cette mixité, une étude sera à mener en matière d'accueil d'**activités de production et de logistique urbaine sur le secteur le plus approprié**, analysant les opportunités et les contraintes de cohabitation avec l'environnement urbain (proximité logement, accessibilité), en lien avec le schéma logistique métropolitain et la démarche "Quartier Productif" labellisée par l'Etat sous la coordination de la métropole
- Le secteur du Canet et celui de la façade Littorale, points de passage entre différents secteurs d'activités économiques, seront une opportunité pour porter cette stratégie diversifiée, dans une vision d'ensemble avec les secteurs de la façade portuaire, des Arnavaux et du MIN.
- Une attention devra également être portée au devenir des entreprises et des emplois qui y sont localisés pour minimiser les impacts sociaux du projet.
- **L'occupation des rez-de-chaussée (commerces, petites activités productives, services, ESS)** nécessite une stratégie à part entière afin de réussir l'animation des quartiers en lien avec les attentes des habitants. Cette stratégie prévoit la création de près de 50 000 m² de SDP de locaux "actifs" en rez de chaussée d'immeuble, dont environ 20 000 m² ont vocation à accueillir des commerces et une offre, et 20 000 m² des activités productives et artisanales. Cette stratégie s'exprime déjà à travers un schéma directeur commercial de la ZAC Littorale, partagé auprès des partenaires. Les autres secteurs d'aménagement d'Euroméditerranée II feront également l'objet de tels schémas d'implantation commerciale et artisanale. Dans le but de maîtriser le mieux

possible le respect de tels schémas, une réflexion est en cours sur le montage d'une filiale qui ferait l'objet d'un protocole ad hoc.

La poursuite du **développement de surfaces tertiaires** sur le périmètre d'Euroméditerranée a été évaluée à 25 000m² par an environ, soit 250 000 m² d'ici 2035, qui porteront l'objectif cible pour tout Euroméditerranée à 1 000 000 m².

Cette évaluation est basée sur 3 priorités :

- Permettre d'atteindre l'objectif métropolitain de 200 000 m² de demande placée par an d'ici 2030. Pour ce faire, la métropole a estimé nécessaire une production de 80 000 m² de bureaux neufs par an dont 80 % en zone de bonne desserte,
- Accompagner l'augmentation de la demande placée qui atteint 4% par an en moyenne depuis 10 ans dans la métropole et à Marseille,
- Conforter le quartier central des affaires (QCA) avec une offre tertiaire premium, indispensable à la dimension internationale de la Métropole.

D'autres éléments poussent en faveur du maintien de la production de surfaces de bureaux à Euroméditerranée :

- L'attractivité renforcée des métropoles régionales qui représentent 43% de la demande placée en France en 2022 contre 29% il y a 10 ans,
- La stabilisation du télétravail et le retour au bureau qui progresse régulièrement en Europe avec un taux de 75% contre 50% aux Etats-Unis en 2022.
Il est à noter que la France est le pays où la présence au bureau est l'une des plus avancées dans le monde (3,5 jours par semaine en moyenne) et, qu'en Régions, le taux de télétravail est bien moins élevé qu'à Paris et en IDF.
- La production d'offre de bureaux neufs, dans un quartier présentant une mixité d'usage, en zone de bonne desserte, correspond parfaitement aux attentes des entreprises et à leurs enjeux Environnementaux et Sociaux.

Cette production doit répondre à plusieurs enjeux :

- La production tertiaire d'Euroméditerranée doit rester dans une logique notamment premium pour être en complémentarité avec le positionnement économique du centre-ville de Marseille en renouvellement et avec les autres pôles tertiaires métropolitains.
- La difficulté à trouver actuellement des promoteurs et des investisseurs immobiliers capables de produire « en blanc ». La demande placée dans le neuf à Euroméditerranée, à Marseille et dans la métropole se fait depuis toujours, en très grande majorité, dans des immeubles dont les travaux ont déjà démarré. Sans lancement en blanc des projets d'immeuble de bureaux, la demande placée aurait été deux fois moins importante ces dix dernières années.
- Il faut encourager la divisibilité des immeubles produits.
Le marché de l'immobilier à Marseille est porté par les surfaces inférieures à 2000 m² et les transactions de plus de 8000 m² sont très rares.
- Il convient également de prévoir la production d'immeubles classés ERP pour accueillir l'offre de formation.

Les secteurs actifs de la ZAC Littorale et de la fin d'Euromed I ne pourront absorber que 200 000 m² de production de bureaux environ, dont 60 000 m² environ ont d'ores et déjà trouvé preneur. Seuls 140 000 m² environ seraient potentiellement disponibles et il faut donc

développer de 100 000 à 120 000 m² sur la fin d'Euromed I+II pour répondre aux besoins identifiés.

L'enjeu de développement d'une offre ambitieuse sur les secteurs de la façade littorale, de la gare d'Arenc/SOGARIS à Cap Pinède, et sur le secteur de Gèze en entrée de Ville, le long du boulevard Cap Pinède et de Capitaine Gèze au Nord du secteur du Canet, seront donc primordiaux. Les développements autour de la gare Saint Charles dans le cadre de la LNPCA, partie du périmètre initial d'Euroméditerranée, devraient aussi pouvoir y contribuer. Le travail de programmation de ces secteurs, qui se poursuivra en phase opérationnelle en respectant les grands équilibres des bilans de l'établissement pour ne pas remettre en cause les accords financiers pris dans ce protocole, devra répondre à cet enjeu.

En termes de méthode, un dispositif d'observation et de suivi, avec la région, le département, la métropole, la ville et leurs agences de développement économique, permettra de mettre en œuvre cette stratégie, d'échanger des informations sur les actualités des partenaires, d'accompagner les entreprises dans leur parcours d'implantation, de porter une stratégie foncière commune et articulée avec les autres projets métropolitains et régionaux, et enfin de mettre en commun les ressources mobilisées.

Le logement et l'habitat

Les 310 ha du périmètre initial de l'OIN recouvraient des réalités urbaines assez disparates, notamment du point de vue de l'habitat. Si la partie jouxtant le GPMM était composée en majorité d'anciennes emprises industrielles ou commerciales liées à l'activité du port, le tissu urbain remontant le Bd des Dames vers la gare Saint-Charles et la Belle de Mai se composait essentiellement de zones résidentielles. Le périmètre comptait plus de 14000 logements, souvent vétustes ou insalubres. Ainsi, les grands objectifs fixés en 1995 prévoyaient-ils tout à la fois une part importante de production neuve mais également un vaste plan d'aide à l'amélioration de l'habitat.

Concernant les opérations de création de logement, le choix d'implantation s'est en majeure partie porté sur la reconversion des emprises industrielles situées sur l'arrière-port, en accompagnement du développement du quartier central des affaires. C'est ainsi que les ZAC Joliette et Cimed ont généré la création de plus de 5 000 logements neufs, dont 30% sociaux. La ZAC Saint-Charles et les opérations de renouvellement urbain menées autour de la porte d'Aix ainsi que les opérations réalisées dans le diffus par effet d'entraînement ont également permis la création d'environ 4 000 logements, dont 40% de sociaux (notamment de logements étudiants autour du pôle universitaire de Saint Charles).

Pour la partie du tissu urbain résidentiel, trois OPAH couvrant la période de 2001 à 2013, ont généré environ 6 000 réhabilitations.

Au moment de s'engager dans Euromed II, seuls 1500 logements existants étaient recensés sur les 170 ha de ce périmètre de la phase II de l'OIN, essentiellement situés sur trois secteurs bien identifiés : le noyau villageois des Crottes, Briançon/Château-vert et la frange Oddo qui opère la jonction avec le quartier de la Cabucelle. Ainsi, si une action sur l'habitat ancien via un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat paraît indispensable pour permettre d'améliorer les conditions de vie des habitants déjà présents, celui-ci ne peut se concevoir qu'à une échelle plus large. Les premières études menées par la Métropole et la SPLA-IN et auxquelles l'EPAEM est étroitement associé doivent ainsi déboucher sur la mise en place d'un dispositif recouvrant à la fois le quartier de la Cabucelle et les trois secteurs d'habitat de l'OIN. Le démarrage opérationnel de cette future OPAH est prévu pour 2028.

Les autres parties de ces 170 ha étaient en quasi-totalité occupées par d'anciennes emprises industrielles dont l'acquisition, le remembrement et l'aménagement permettent de définir un

objectif de réalisation de plus de 10 000 logements nouveaux dont 25% de logements sociaux familiaux et 5 à 10% de résidences gérées. Sur la ZAC Littorale, ce sont déjà plus de 900 logements qui ont été livrés et 1 500 dont les PC sont obtenus ou programmés. Certains secteurs font l'objet de conventionnements ANRU (Château Vert, Cabucelle-Crottes).

Les grands objectifs de cette production sont les suivants :

- Prendre une part significative du PLH dans la production de logements de toute typologie dans un objectif de mixité sociale
- Satisfaire la demande des habitants de Marseille Nord mais aussi répondre aux besoins de mobilité résidentielle à l'échelle de la ville de Marseille et de la Métropole.
- Permettre de loger les salariés dont les entreprises s'implantent sur l'OIN et à proximité, favorisant ainsi la mixité sociale par l'apport de jeunes actifs.
- Assurer les parcours résidentiels afin de permettre à certains occupants de logements sociaux d'accéder à la propriété ou d'intégrer des logements intermédiaires.
- Offrir une qualité environnementale et d'habitabilité des logements (cf référentiels)
- Créer le cadre de vie (équipements publics, offre culturelle et de loisirs, transports, espaces publics) adéquat

Pour atteindre ces objectifs, l'EPAEM doit pouvoir mobiliser l'ensemble de la chaîne de production de logements, en particulier en période de crise immobilière.

Concernant l'accession à la propriété et le locatif privé, il convient de sécuriser une alternative crédible à la disparition du dispositif Pinel qui représente jusqu'à 50% des ventes en accession, notamment au travers du locatif libre géré ou du programme d'acquisitions d'Action Logement et de la Caisse des Dépôts afin de créer du logement à destination des salariés. Il est également impératif de maintenir un rythme soutenu de ventes en TVA réduite et de mobiliser le PTZ afin d'atténuer la montée des taux d'intérêts et permettre la mobilité résidentielle des primo-accédants. C'est à cette condition que les contraintes qui pèsent sur le parc social existant pourront être en partie levées.

La convention signée avec l'Etat "Territoires Engagés pour le Logement" doit permettre de maintenir un rythme de production significatif grâce à la prise en charge des différentiels de charges foncières sur les programmes en LLI ou en social qui se substituent à l'accession défiscalisée ainsi que pour la création de parkings silos mutualisés.

Pour la partie de création neuve de logement social, l'EPAEM continuera de participer à l'effort de production défini dans le PLH, tout en maintenant l'équilibre programmatique des opérations. De la même manière et en accompagnement des programmes de formation, la création de résidences sociales gérées pourra trouver ponctuellement sa place sur le territoire de l'OIN. Afin de répondre au mieux aux préoccupations légitimes des partenaires, l'EPAEM s'engage à observer la plus grande vigilance sur le marché du LLI et plus généralement sur l'adéquation entre la solvabilité des ménages et la gamme des produits proposés.

En termes de méthode, l'établissement public participera aux observatoires existants et réunions techniques régulières pour suivre certains indicateurs (prix de revente, relocation, charges de copropriété, stratégie globale sur les produits spécifiques comme les résidences étudiants ou seniors). Ces observatoires permettront de renforcer la vigilance de l'établissement sur l'évolution des copropriétés, la maîtrise des charges, en lien avec son dispositif d'accompagnement des nouveaux habitants (livrets d'accueil, accompagnement social avec Réciprocités...).

En complément de cette action de prévention, en restant dans son rôle d'ensemblier urbain décrit plus précisément dans le titre II, et en collaboration avec l'EPF et la SPLAIN AMP, chacun dans ses compétences et son domaine d'expertise qui a vocation à être renforcé,

l'EPAEM participe à la stratégie de traitement des grandes copropriétés dégradées situées au sein du périmètre retenues dans le programme d'intérêt national porté par l'Etat (PIN).

La ville méditerranéenne durable et l'innovation

La stratégie de qualité architecturale et urbaine et de développement durable portée par Euroméditerranée trouve ses fondements dans la labellisation comme EcoCité en 2009, laquelle a permis de mettre en avant le concept de Ville méditerranéenne durable. Depuis, de nombreuses démarches portées par l'EPA ou ses partenaires locaux et nationaux, viennent donner toujours plus de pertinence à cette stratégie et à ses déclinaisons concrètes. Citons parmi elles Habiter la France de demain, Aix Marseille Provence Capitale Européenne de l'innovation, Marseille parmi les 100 Villes neutres en carbone d'ici à 2030, ou encore la co-labélisation « Démonstrateur de la Ville Durable » (DVD) France 2030 avec la Métropole AMP, ainsi que la stratégie de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur autour d'une "COP d'avance", dans lesquelles l'EPA inscrit son action.

Cette approche tend à traduire dans l'aménagement de l'OIN l'ensemble des objectifs de développement urbain durable, en les adaptant à un contexte climatique, économique et social spécifique. Pour donner corps à ces objectifs dans les projets, deux démarches complémentaires sont menées : l'une vise à assurer le suivi de la qualité architecturale et environnementale des développements immobiliers conduits sur l'OIN à travers des référentiels qualité spécifiques (logement, espaces publics, tertiaire) et l'autre à alimenter le projet urbain par des innovations. Pour Euroméditerranée, qualité et innovation sont donc portées au service d'un même objectif. Les deux axes principaux de cette double démarche sont les référentiels qualité et le laboratoire collectif d'innovation urbaine.

Le suivi des projets au travers des référentiels

Les membres du Conseil d'Administration de l'EPAEM ont validé en 2021 les objectifs et la méthode de structuration de la démarche qualité de l'établissement pour le suivi des opérations immobilières et d'aménagement d'espaces publics. Il a été demandé à l'EPAEM de tester les outils mis en place, appelés « référentiels », sur de nouvelles opérations en cours de lancement afin de pouvoir, sur la base de ce test, arrêter une version affinée et stabilisée applicable largement sur le territoire de l'OIN.

Les référentiels logements et tertiaire ont été finalisés en 2021 et progressivement appliqués aux nouvelles opérations lancées. Il est convenu depuis le départ que ces référentiels, conçus comme des outils de dialogue et d'amélioration des projets, seront évolutifs, à échéance raisonnable pour donner de la visibilité aux promoteurs, en fonction du contexte réglementaire, mais surtout des réalités techniques et économiques rencontrées sur les projets où ils sont utilisés, dans une démarche pragmatique.

Ainsi, le référentiel logements a été intégré à la consultation des premiers îlots du secteur Cazemajou et présenté à l'ensemble des porteurs de projet du territoire. A l'issue d'une année de test en 2022, l'impact de la démarche qualité est visible sur l'ensemble des opérations, que ce soit sur les nouvelles opérations lancées que, par effet d'émulation, sur les opérations en cours de conception.

Il est ainsi possible de remarquer une modification sensible de la physionomie des bâtiments, offrant davantage de prolongements extérieurs qualitatifs aux logements, développant des toitures accessibles, utilisant mieux les matériaux biosourcés et les dispositifs de protection solaire méditerranéen, garantissant des surfaces minimales de logements, tous ces indicateurs correspondant au niveau d'ambition « socle » du référentiel.

L'épidémie de COVID-19 a permis de révéler l'important inconfort de nombreux logements en France et d'en faire un sujet prioritaire aux niveaux national et local. L'étude IDHEAL « Nos logements, des lieux à ménager » (août 2021) ainsi que le Rapport « Girometti Leclercq » remis en septembre 2021 au Gouvernement, établissent le bilan, largement partagé, de la dégradation des conditions de confort et d'usage des logements, et introduisent des règles visant à améliorer celles-ci.

La mise à jour 2022 du Référentiel logement a intégré, autant que possible au regard du contexte de crise, les ambitions portées par ces documents. Les seuils et indicateurs correspondants ont été intégrés soit au niveau « socle », soit à des niveaux d'ambitions plus élevés dès lors qu'ils traduisent un niveau d'ambition dont la généralisation ne peut être que progressive. Parallèlement, la nouvelle réglementation énergétique, la RE2020, entrée en vigueur fin 2021, impose la prise en compte d'ambitions environnementales que le Référentiel logements de l'EPAEM intégrait déjà de façon anticipée.

L'objectif est aujourd'hui de préparer les paliers futurs de la RE : 2025, 2028 et 2031, dont les seuils sont significativement plus exigeants, en travaillant avec les opérateurs sur de nouvelles filières à structurer pour atteindre les objectifs bio-sourcés les plus difficiles à atteindre.

La mise en œuvre du Laboratoire collectif d'innovation approuvé par le CA en 2021

Durant l'année 2021, le Conseil d'administration a approuvé à deux reprises la stratégie d'innovation proposée par l'EPAEM, d'abord dans ses principes, en mars, puis au travers du lancement d'une démarche collective, le laboratoire collectif d'innovation urbaine, en novembre. Ce Lab vise à créer une gouvernance partagée de l'innovation entre l'EPAEM et les acteurs publics du territoire concernés, au premier rang desquels l'Etat et les collectivités de son Conseil d'administration : Région, Département, Métropole et Ville.

Construit de manière souple et pragmatique, le laboratoire permet la sélection et le pilotage transversal d'actions innovantes, conduites et évaluées au bénéfice de tous. A terme, il vise à hiérarchiser les enjeux locaux de l'innovation urbaine et à favoriser la répliquabilité des expérimentations sur le territoire. A partir d'une trentaine de sujets proposés par l'EPAEM, quatre « familles » de sujets innovants ont été identifiés comme prioritaires par les partenaires, à la fois pour leur propre structure et dans la perspective d'un travail collectif animé par l'EPAEM :

- La mobilité durable
- Les ambiances urbaines
- La ville résiliente : gestion de l'eau, renaturation, terres fertiles, éco-conception et construction bas carbone
- L'énergie durable

Le Lab alimente notamment le dossier porté par la Métropole et l'EPAEM dans le cadre des « Démonstrateurs Ville durable » du programme France 2030, et réciproquement. Son fonctionnement est précisé à l'article II du Titre II du présent protocole.

Les résultats de ce travail collectif sont déjà visibles : de nombreux partenariats ont été noués avec les acteurs académiques et opérationnels autour des questions de fabrique de la ville, de renaturation, de développement durable (Aix Marseille Université, néo éco, le CNRS, l'Université de Montpellier, Efficacity...) et se concrétisent à travers l'obtention de financements conséquents via des Appels à Projets (AAP) nationaux, souvent au bénéfice de ces acteurs. A titre d'exemple, nous pouvons citer l'APR National de l'ADEME « GESIPOL » (Gestion des sites pollués) pour lequel un consortium constitué par EUROMEDITERRANEE, le BRGM, AMU et Néo-Eco développe une nouvelle méthodologie de « petit cycle des terres » ou encore l'Appel à Projet de Recherche (APR) « GRAINE » pour lequel seront structurées

des filières de recyclage des sols ainsi qu'un travail fin de caractérisation et de structuration d'indicateurs de santé des sols.

Ces travaux doivent également conduire l'EPAEM à ratifier les accords pour la planification écologique établis à l'issue de la COP de l'Etat et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. L'EPAEM s'engage aussi à soumettre, sous 6 mois après la ratification de cet accord, une contribution volontaire qui précisera sa contribution à la stratégie régionale ainsi qu'un plan d'action en lien avec les chantiers de la planification écologique et les actions structurantes en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, d'économie circulaire, de gestion des déchets, de l'eau et de la biodiversité.

Le parc des Aygalades sera à la fois dans sa phase transitoire de réalisation mais aussi dans sa phase définitive d'exploitation un véritable laboratoire d'expérimentation et de suivi de la biodiversité positive et des questions de renaturation, gestion de l'eau et des sols. Cette opération et les projets innovants qu'elle porte en termes de biodiversité sont uniques à l'échelle nationale, à la fois par la taille critique qu'ils adressent (un parc de 16 ha) mais aussi par les outils et méthodes nouveaux qui vont être déployés par des acteurs académiques en lien avec des acteurs opérationnels. Ainsi, l'un des enjeux futurs du laboratoire, en partenariat avec l'ensemble des parties prenantes, sera de développer un « living lab » de dimension européenne faisant de notre territoire une référence dans le cadre du futur passeport européen de « santé des sols ».

Association des parties prenantes et participation des publics

Au-delà d'une relation de proximité, la stratégie de dialogue portée par Euroméditerranée vise à mettre en place des conditions favorables pour l'acceptabilité du projet et « faire la ville avec », en se donnant les moyens d'associer largement les publics, pas uniquement les riverains et usagers actuels mais aussi les futurs habitants et usagers du secteur ainsi que le public métropolitain, du fait du rayonnement des opérations d'Euroméditerranée.

Euroméditerranée développe ainsi à travers différents types d'actions un dialogue continu et de proximité avec les habitants du périmètre de projet, à proximité et au-delà. Ce dialogue se met en œuvre selon des objectifs de natures différentes :

Donner les clés de compréhension des projets (information, médiation)

Depuis de nombreuses années, Euroméditerranée propose un volet pédagogique avec différents publics. Des ateliers d'urbanisme (Ateliers de Découverte Urbaine) sont déployés à destination des enfants et des étudiants via les écoles et les universités, et à destination des adultes lors de balades urbaines. Ces ateliers permettent une découverte du projet d'Euroméditerranée ainsi qu'une sensibilisation aux enjeux d'urbanisme sur des thèmes comme « l'innovation dans les espaces publics », « la nature en ville » etc.

D'autres actions visent la médiation de proximité sur les projets : permanences, flyers de chantiers, carnets d'accueil des nouveaux habitants, journal de projet, etc.

Enrichir les projets, améliorer la fabrique de la ville (Concertation)

Le projet urbain et les opérations d'espaces publics sont concertés étroitement au fil de l'eau des différentes phases du projet avec les habitants grâce à des permanences régulières dans l'espace public ou dans des lieux largement identifiés du territoire, au cours de réunions ad hoc, des diagnostics en marchant, etc. Des démarches de co-construction sont proposées quand les dimensions des opérations et leurs marges de manœuvre en offrent la possibilité.

Faire vivre durablement des quartiers qui se transforment (accueil des nouveaux habitants, accompagner les acteurs, aménagements transitoires, médiation, moments conviviaux)

Un travail au long cours, de participation aux rencontres et aux événements de proximité, permet d'être inséré dans le réseau actif des partenaires locaux, associations et autres structures du territoire (centres sociaux, maison des services aux publics, associations...) ; cet écosystème facilite les échanges autour des projets, l'explication des enjeux urbains poursuivis par Euroméditerranée et le montage de projets participatifs (jardins partagés, par exemple).

Des actions de convivialité et des moments festifs sont organisés pour accompagner la livraison de ces nouveaux quartiers d'habitation et de travail afin de favoriser l'accueil des nouveaux usagers et habitants et la cohésion entre les nouveaux et les habitants historiques : fêtes de quartiers, expositions sur chantiers, inaugurations ludiques...

Enfin, l'action de l'Etablissement s'appuie également sur des aménagements transitoires pour améliorer immédiatement le quotidien « en attendant » ou pour tester de nouveaux usages avec les premiers habitants ou les historiques.

Améliorer la confiance entre habitants, aménageurs et institutions (accueil des demandes d'information, montrer les processus de fabrication, valoriser ce qui se fait, multiplier les moments d'accueil ...)

Sur des thématiques transverses aux différents projets, des ateliers d'échanges sont organisés ou des outils informatiques (portail internet participatif) peuvent être mobilisés pour recueillir les attentes des habitants/usagers sur sujets non opérationnels : services de proximité, mobilité, activité en pieds d'immeubles, attente des habitants sur la qualité des logements...

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

L'inscription du projet Euroméditerranée dans les quartiers qui l'entourent, son effet d'entraînement sur son environnement, font partie intégrante de sa stratégie.

Sa capacité à faire évoluer des systèmes métropolitains à grande échelle est particulièrement visible sur l'action réalisée sur les **autoroutes** A7 (reculée de plusieurs centaines de mètres) et A55 (enfouie en partie). Le devenir des autoroutes sur le périmètre d'Euromed II reste un sujet de préoccupation relayé notamment par l'autorité environnementale, pour des enjeux de santé et de reconnexion, à une époque où les moyens financiers pour enfouir ou encadrer des infrastructures existantes paraissent hors de portée. Une étude sera engagée en 2025 pour déterminer une stratégie d'actions à court/moyen/long terme en commençant par le barreau Lesseps, son "Loop", puis l'évolution de l'A7 à l'intérieur de la L2 et celle de l'A55, en lien avec les évolutions possibles du boulevard du Radoub telles que permises par le projet de la LNPCA.

Son action coordonnée à grande échelle portera également dans les années futures sur la **renaturation du ruisseau des Aygalades**. Les actions débutées sur le parc Bougainville et poursuivies sur le parc des Aygalades ont en effet vocation à entraîner une action sur l'ensemble du ruisseau en amont, depuis le massif de l'Etoile, pour répondre à des ambitions futures d'accès à l'eau, voire de baignade.

L'action coordonnée avec les quartiers voisins a également fait l'objet de programmes urbains pour penser les **évolutions aux franges** Est et Nord (European 2023) ou d'innovation (candidature au Démonstrateur de la Ville Durable).

Elle s'incarne aussi sur la question du **logement**. Ainsi dans le cadre du projet ANRU Cabucelle-Crottes, l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH-RU) est pensée à l'échelle des deux quartiers. Le traitement des franges Est a fait l'objet d'études urbaines portant sur le devenir de la copropriété Maison Blanche. Ce type d'études sera renouvelée en 2025 sur le secteur Félix Pyat-Bellevue avec comme perspective d'éventuelles futures interventions qui pourront être rendues possibles par une extension du périmètre de compétence de l'établissement.

Enfin, en matière de **développement économique**, le développement du Nord du Canet devra s'inscrire dans une stratégie d'ensemble avec les secteurs économiques voisins hors périmètre comme les Arnavants et le MIN. Sur les Arnavants, l'enjeu pour la puissance publique, au moment où les entreprises doivent se conformer au décret tertiaire et engager des investissements lourds, sera certainement de trouver les moyens d'une action urbaine coordonnée avec les acteurs économiques pour maintenir les activités tout en densifiant, diversifiant et désenclavant leurs sites dans une logique urbaine. Sur le MIN, un projet d'ampleur, logistique et productif. Le développement du Canet pourra donc être une opportunité d'accompagner ce confortement économique en travaillant sur les complémentarités et les spécificités.

Ces études dépassant le périmètre de l'OIN ont vocation à être financées dans un cadre partenarial spécifique hors protocole.

TITRE II : DISPOSITIONS D'INTERVENTION ET DE GOUVERNANCE

Article 1er : Rôle de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM), cœur de métier et missions spécifiques et connexes

I.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 programmatique. Il favorise, à travers ses actions l'accueil d'investisseurs et d'activités économiques sur le territoire, la protection de l'environnement, l'insertion professionnelle et sociale. Il noue pour cela différents partenariats, dans le cadre de conventions dont les conditions sont présentées à sa gouvernance.

Le réseau d'utilisateurs développé à travers notamment 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 pour créer une dynamique économique particulière sur l'OIN, la ville et la métropole.

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.

Sur cet aspect de la mission de l'EPAEM, une équipe est dédiée au pilotage l'ensemble de partenariats avec les collectivités et leurs agences de développement, avec qui la bonne articulation et la bonne mutualisation de moyens est essentielle, notamment s'agissant de la métropole et de la région. Cette équipe fait également vivre des relations spécifiques avec les chambres consulaires, les investisseurs et les promoteurs agissant sur la Métropole. Ce dispositif doit être conservé et étoffé vers les entreprises d'Euromed II ainsi que les réseaux existants aux franges du projet tels que le réseau Marsea.

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 et de leur domaine d'expertise. La spécialisation de l'EPAEM comme des autres partenaires mobilisés est une condition de réussite essentielle d'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, sur le périmètre de l'OIN, des projets participant au rayonnement métropolitain, cohérents avec les capacités d'accueil des secteurs et îlots ciblés. C'est notamment le cas pour 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, les agences One Provence et 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 (service public de l'emploi, chambres consulaires), ainsi que les sociétés spécialisées dans le placement dans 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, encadre et accompagne le développement de logements de qualité, neufs ou réhabilités, notamment par l'action foncière et l'accompagnement des opérations des promoteurs privés et des bailleurs sociaux, dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine fixés par les partenaires. Il mobilise à ce titre les outils juridiques à sa disposition pour rendre applicable le respect des référentiels qualité (Cahier des charges de cession des terrains en ZAC, convention d'association...).

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, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), sur un programme de rénovation dans le noyau villageois des Crottes, et sur Château Vert - Bougainville, tel que défini et intégré au protocole pré-opérationnel conclu fin 2017, puis dans la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Grand Centre-ville de Marseille, signé avec l'ensemble des partenaires de la rénovation urbaine et l'ANRU en décembre 2023.

S'agissant de maîtrise foncière, l'EPAEM s'appuie sur l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur pour les acquisitions d'anticipation dans le cadre de conventions d'intervention foncière. En phase opérationnelle, l'EPAEM doit 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. Au cas par cas, en anticipation du rachat des biens portés par l'EPF, l'EPAEM étudie l'opportunité de se voir remettre en gestion les biens acquis en vue de développer une offre immobilière transitoire, notamment dans le cadre de son initiative « MOVE ».

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'Euroméditerranée II, 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.

Les missions opérationnelles qui en découlent sont conformes aux dispositions de l'article L. 321-14 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'EPAEM 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 en initiative propre à :

- ✓ Réaliser des opérations d'aménagement, d'équipement et de rénovation urbaine ;
- ✓ Acquérir, au besoin par voie d'expropriation, des immeubles bâtis ou non bâtis ;
- ✓ 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 ;
- ✓ Exercer le droit de préemption ;
- ✓ Procéder à la réalisation des études et des travaux nécessaires à l'accomplissement de sa mission ;
- ✓ Coordonner dans le cadre de conventions les projets des acteurs concourant à la réalisation de sa mission.

II.2 Les missions spécifiques et connexes de transformation urbaine.

Sans préjudice de leur caractère stratégique pour le territoire et pour la réussite de l'opération, ces missions sont par nature accessoires à l'activité principale de l'EPAEM et mobilisent une part limitée des moyens de fonctionnement de l'établissement, ne fragilisant pas sa capacité à mener à bien la finalisation d'Euroméditerranée II.

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 priorités 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 ont été rappelées dans le titre I du présent protocole. Le laboratoire fonctionne de façon souple à travers des formats d'ateliers thématiques, susceptible de réunir plusieurs dizaines de participants issus d'un large panel d'organisations publiques et privées (collectivités, promoteurs, architectes, bureaux d'études, laboratoires académiques et de recherche...).

Chaque année un comité technique (COTECH) réunissant l'ensemble des partenaires produit un bilan de l'année écoulée et propose la feuille de route de l'année suivante, laquelle est présentée en conseil d'administration de l'EPAEM. Il porte une attention particulière à exercer une veille sur les réalisations portées par ailleurs sur d'autres territoires français. Il produit une documentation technique sur des sujets précis au bénéfice de l'ensemble des participants (REX, études techniques...)

Confier à l'EPAEM des missions encadrées et limitées de maîtrise d'ouvrage : infrastructures primaires et superstructures spécifiques de proximité.

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 depuis 2016 ses capacités de maîtrise d'ouvrage publique. Reconnu pour ses interventions en matière de réalisation d'aménagements et d'ouvrages structurants, il a également la capacité d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'équipements publics de superstructures dont la maîtrise d'ouvrage ne lui a pas nécessairement été confiée au moment de l'élaboration des dossiers de créations de zones d'aménagement, ou ne figurant pas au programme des équipements publics d'une ZAC.

Il en est ainsi pour la réalisation d'équipements publics de proximité tels que les groupes scolaires RUFFI et DES FABRIQUES inscrits respectivement au programme des équipements publics de la ZAC Cité de la Méditerranée, à celui de la ZAC Littorale. C'est encore le cas pour la piscine « BOUGAINVILLE » en cours de réalisation au titre du PEP de la ZAC CIMED. Cette intervention permet de mieux maîtriser le calendrier et le financement de ces équipements indispensable pour crédibiliser la création de programmes de logements. L'EPAEM intervient à ce titre en « intégrateur » pour optimiser la synchronisation des opérations d'aménagement et de constructions des équipements publics.

Pour ceux situés au sein des ZAC ou liés à elles sur le plan fonctionnel, ces équipements sont réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. Ces aménagements font l'objet de conventions particulières relatives à leur programmation, leur financement total ou partiel par les collectivités – y compris des frais de maîtrise d'ouvrage qui doivent couvrir la totalité des ressources humaines affectées à ces conventions – et leur calendrier. Elles sont soumises à l'examen du Conseil d'administration de l'Etablissement.

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.

Confier à l'EPAEM des missions d'aménagement spécifiques dans le cadre d'opérations d'aménagement hors protocole, notamment des opérations de rénovation urbaine sur des grandes copropriétés dégradées

Au-delà des opérations programmées dans les protocoles précédents, pour lesquelles l'EPAEM gère un programme global de rénovation urbaine, il a vocation à jouer, notamment dans les programmes de traitement des grandes copropriétés dégradées situées dans l'OIN, ses franges ou au sein du périmètre de compétence de l'EPAEM, un rôle d'aménageur.

A la demande de la collectivité compétente, et après validation par son conseil d'administration, il peut intervenir dans le cadre de traités de concession d'aménagement ou de protocoles ad-hoc, pour mettre en œuvre un programme élaboré avec son autorité

concédante. Est envisagé à ce stade de titrer l'EPAEM notamment sur les opérations « Bellevue-Felix Pyat », « Maison Blanche » et « Bel Horizon ».

L'établissement travaille pour cela en coordination étroite avec différents acteurs, notamment la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National spécialisée dans le traitement de l'habitat dégradé, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux, ou tout autre acteur en lien avec le projet pour que chacun de ces acteurs soit en mesure de traiter au mieux, selon ses compétences, les procédures d'acquisition de logements, d'enquête sociale, de gestion locative, de relogement, de démolitions, de réalisations d'espaces publics et de construction.

L'EPAEM, promoteur de l'intelligence artificielle.

Le BIM/CIM a fait 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'Etablissement 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).

Le BIM devient aujourd'hui un premier pas pour réfléchir à l'impact de l'intelligence artificielle sur nos métiers. Cet engagement historique pourra nourrir des recherches et expérimentations s'appuyant sur l'intelligence artificielle à travers des applicatifs dédiés, pour améliorer la capacité de l'EPAEM et de son écosystème à modéliser différentes dimensions de la ville méditerranéenne durable. L'EPAEM s'appuie notamment pour cela sur des démarches plus globales initiées par la Région et par la Métropole pour faire monter en compétence sa direction et ses partenaires en matière d'IA.

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 a été mise en place.

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

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

Porter, à travers des filiales des métiers connexes pour lesquels l'établissement n'a pas vocation à internaliser les compétences

A- La SPLA-IN Aix Marseille Provence

En application de l'article L.312-1 du code de l'urbanisme issu de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, un contrat de projet partenarial d'aménagement pour le centre-ville de Marseille, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPAEM lors de sa séance du 24/06/2019, a été signé au mois de juillet 2019 notamment par la Métropole Aix-Marseille Provence, l'Etat et l'EPAEM.

Ce contrat intégrateur a une durée de 15 ans et porte sur un périmètre de 1 000 hectares. La première phase opérationnelle du projet comprend la réhabilitation de quatre îlots d'habitat dégradés ainsi que la réalisation des équipements publics qui y sont associés.

La mise en œuvre du projet partenarial d'aménagement repose notamment sur la création d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN).

L'Etat a décidé d'y être partie prenante par l'intermédiaire de l'EPAEM et a validé, par convention passée avec l'établissement, que ce dernier serait actionnaire et membre du conseil d'administration de la SPLA-IN, pour le compte de l'Etat.

Le portage par l'EPAEM de la participation au capital de la SPLA-IN n'a pas d'incidence financière sur la réalisation de l'opération Euroméditerranée. Elle mobilise toutefois des ressources internes de l'établissement pour assumer le rôle d'actionnaire et exercer les modalités du contrôle sur cette filiale.

B- La réussite du projet d'aménagement par l'animation des rez de chaussée d'immeubles

L'animation des pieds d'immeuble constitue un enjeu fort de cohésion sociale, d'attractivité, de dynamisme économique, de qualité et de tranquillité des quartiers livrés par l'aménageur sur Euromed II.

Au-delà des espaces publics, une animation spécifique des rez-de-chaussée des bâtiments doit permettre de :

- Favoriser une meilleure qualité de vie, élément déterminant du choix d'implantation des ménages dans un quartier
- Accompagner la mutation urbaine et contribuer à l'acceptation du projet par ses habitants et occupants (CIQ, commerçants, associations...)
- Pérenniser une offre de locaux professionnels pour les acteurs de l'ESS
- Avoir une palette de locaux commerciaux et artisanaux diversifiée
- Créer une dynamique d'occupation de l'espace public
- Attirer des publics extérieurs au quartier

Au terme d'une mission prospective menée par les équipes de l'EPAEM, le conseil d'administration a soutenu le principe de travailler à la préfiguration d'une foncière, pour acquérir, commercialiser et gérer les pieds d'immeubles et ponctuellement certains bâtiments spécifiques (Halles, bâtiments patrimoniaux ...). Elle aurait vocation à mobiliser l'apport d'autres investisseurs institutionnels et privés.

L'apport éventuel par l'EPAEM des capitaux nécessaires à la constitution d'une telle foncière ne relève pas des moyens à mobiliser dans le présent protocole, mais est à envisager dans le cadre d'un éventuel protocole ad hoc, signé avec les seuls partenaires volontaires pour participer à cette démarche.

Article II : LA GOUVERNANCE DU PROJET EUROMEDITERRANEE

II.1. Principes de coordination des partenaires

La réalisation des objectifs mentionnés dans le titre I du présent protocole implique l'intervention des différents partenaires, dans le respect de leurs compétences, pour élaborer, à l'intérieur du périmètre de l'OIN, un projet cohérent et lisible pour l'ensemble des acteurs publics et privés, ainsi que pour les habitants et les usagers.

La mission de l'EPAEM est de veiller à la cohérence globale du projet en liaison avec les différents maîtres d'ouvrage publics et privés concernés.

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.

La solidarité et la réussite du partenariat sont une des clés de la réussite de l'opération. Les partenaires prendront notamment toute initiative qui s'avèrerait nécessaire pour garantir la cohérence entre les politiques publiques dont ils ont la charge, les réglementations dont ils ont la responsabilité (SCOT, PLUi, PLH, PDU...) et enfin les objectifs de l'OIN.

Cette solidarité et cette recherche de cohérence seront en particulier appliquées dans les relations partenariales entre l'EPAEM, ses partenaires institutionnels, et ses partenaires opérationnels publics que sont le GPMM et la SNCF, la SLNPCA. 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 entre la Ville de Marseille, la Métropole AMP, le Grand Port Maritime de Marseille Fos et les partenaires du territoire,
- ✓ Poursuivre l'exécution du protocole foncier « Gare de Marseille maritime le Canet » signé en 2021 avec la SNCF
- ✓ Poursuivre les discussions engagées avec les partenaires et la SLNPCA dans le cadre du projet LNPCA, notamment sur le secteur de la gare St Charles, de la halte d'Arenc et du boulevard du Radoub.

II.2 Dispositifs de gouvernance du projet et du présent protocole

III.2.1. Dans le cadre du Conseil d'administration de l'EPAEM

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.

Le Conseil d'administration constitue naturellement la structure de gouvernance stratégique de l'Etablissement public, tous les partenaires signataires du présent protocole y étant représentés.

Il est convenu à cet effet 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 par la présentation des prévisions à fin d'affaires (PFA).

Par ailleurs, 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.

Il est précisé que 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.

II.2.2. Autres cadres de collaboration

Tous les sujets nécessitant une articulation technique entre l'EPAEM et les partenaires de l'opération, très nombreux, se font dans un cadre courant de travail entre les services. Les rencontres correspondantes sont conduites à tous les niveaux pertinents et suivent les circuits d'organisation propres à chaque structure impliquée. Pour des sujets thématiques particuliers l'EPAEM peut être amenée à monter des comités de pilotages spécifiques réunis selon une composition ad hoc.

L'EPAEM s'engage en particulier à présenter une fois par an à sa gouvernance, notamment en conseil d'administration, les analyses tirées de sa participation aux observatoires existants en matière de logement, d'immobilier à vocation économique et d'évolution de l'emploi. Le rapport annuel d'activité de l'établissement portera une attention particulière à la production des données permettant d'évaluer la production de logements, de bureaux, de commerces et d'activités, en termes quantitatifs et qualitatifs, ainsi qu'au partage d'analyses sur les tendances observées au sein de l'OIN pour ces typologies d'actifs.

Le suivi des activités spécifiques menées au titre des conventions de partenariat pour la réalisation d'infrastructures ou d'équipements publics, ainsi que les opérations d'aménagement menés dans le cadre de traités de concession d'aménagement feront l'objet d'un suivi physico-financier spécifique, présenté annuellement aux partenaires.

II.2.3 L'échange de données du territoire entre les partenaires et l'EPAEM

Pour la faisabilité des projets, 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).

En outre, 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 III : Modalités de remise des ouvrages publics

Les partenaires s'engagent au regard de leurs compétences à reprendre dans les meilleurs délais les espaces, ouvrages et réseaux publics réalisés par l'EPAEM dans le cadre des opérations d'aménagement qu'il réalise dès lors que la réception des équipements organisés au titre de marchés publics contractés par l'établissement a été opérée (avec ou sans réserve).

Aux fins de formaliser un processus détaillé de remise d'ouvrage, l'EPAEM et chacun des partenaires concernés, s'engagent à rédiger et à valider en conseil d'administration une procédure spécifique permettant d'identifier les conditions et modalités organisationnelles des transferts de propriété et de responsabilité à opérer. Certains grands équipements spécifiques nécessitant une superposition de gestion, tel que le parc des Ayalades, pourront faire l'objet d'un protocole de remise en gestion ad hoc.

Article IV : Les modalités générales de financement du projet

IV.1 Modèle économique d'Euroméditerranée II

Sur le même modèle que la première phase d'Euroméditerranée, l'EPA conduit en initiative et en partenariat étroit avec tous les membres de sa gouvernance, des actions d'aménagement et de développement économique pour la réalisation d'Euroméditerranée II dont la terminaison est estimée à 2040.

Le modèle économique applicable sur ce projet repose sur les principes suivants :

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). Cela se traduit en retour par un effet positif en matière de fiscalité locale ou en matière de fiscalité sur la valeur ajoutée des entreprises.
2. Une valorisation des charges foncières pour une meilleure couverture des dépenses d'aménagement par les recettes commerciales, au fur et à mesure que l'attractivité du territoire se confirme pour les investisseurs, tout en respectant les équilibres programmatiques et les enjeux d'accessibilité du logement définis dans le titre I.
3. Une stratégie foncière appropriée et adaptée pour minimiser les risques, tenir compte des occupants du territoire, des engagements pris en matière de développement économique, et qui sache mobiliser les dispositifs d'acquisition et de portage qui ont fait leurs preuves (EPF, urbanisme tactique avec la démarche MOVE, accords de co-développement avec de grands propriétaires)
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 le recours à l'emprunt. 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 pouvant atteindre un encours de 130 M€ dans les 5 prochaines années.

La maturité des zones d'aménagement actives sur le périmètre d'Euroméditerranée II permet néanmoins de documenter et de mesurer, a posteriori, plusieurs grands facteurs de dépenses et de recettes qui conduisent à devoir compenser par un mécanisme de

subventions publiques, le déséquilibre budgétaire structurel de l'opération d'aménagement.

Parmi ces grands facteurs, on retrouve notamment :

- Un contexte urbain marqué par une grande précarité, qui a occasionné un coût de portage sans précédent du foncier et du patrimoine acquis par l'EPAEM et un décalage des calendriers de sortie des opérations immobilières sur les secteurs actifs. L'engagement de chacun des partenaires publics de l'EPAEM dans la maîtrise de ces occupations constitue un enjeu essentiel pour maintenir la dynamique de l'opération et son équilibre financier acté par le présent protocole.
- Un besoin majeur de terrassements et de créations de voiries et réseaux nécessaires au bon fonctionnement d'une ville méditerranéenne durable, capable de s'adapter aux grands risques climatiques à venir (inondations, chaleurs extrêmes...), tout en tenant compte d'un patrimoine bâti souvent dégradé et aux fondations fragiles.

IV.2 Subvention d'équilibre du bilan prévisionnel

Conscients de la nécessité de compenser, par un mécanisme de financement public, les déséquilibres structurels des bilans de l'aménageur et les dépenses transverses dédiées à la conduite de l'OIN pour permettre la création de richesses économique, fiscale et sociale générées par l'opération, les partenaires s'engagent donc à financer, à travers un mécanisme de prise en charge solidaire et stable sur la durée totale de l'opération, le besoin en financement présenté par l'EPAEM.

Pour mémoire, la clé de répartition appliquée entre les partenaires pour financer Euroméditerranée II est la suivante. Elle reste en vigueur dans le cadre du présent protocole.

CLE DE REPARTITION ENTRE FINANCEURS PUBLICS

Etat	33,3%
Ville de Marseille	15,1%
Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur	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 chacun des protocoles cadres.

Il n'empêche pas la conclusion de conventions spécifiques (conventions de partenariat, traités de concession d'aménagement) entre l'EPAEM et ses partenaires, qui seraient de nature à confier à l'EPAEM des missions spécifiques, au sein de l'OIN, à ses franges, ou au sein du

périmètre de compétence de l'EPAEM. Ces conventions spécifiques doivent alors couvrir en totalité les moyens de fonctionnement dédiés à la réalisation de ces missions. Un suivi budgétaire spécifique est mis en œuvre pour faciliter la lecture, par les partenaires, de l'affectation des ressources à ces missions.

Le titre III du présent protocole reste fidèle à cette règle. L'article XII détaille le besoin de financement nécessaire pour terminer l'opération telle que programmée à ce stade, ainsi que les modalités de financement prévues pour chacun des partenaires.

Les conditions d'élaboration du présent protocole permettent désormais de financer la quasi-totalité du programme initialement prévu pour Euroméditerranée II. Elles doivent notamment couvrir, le besoin complet en financement pour la phase 1 (ZAC Littorale, Parc Bougainville, Briançon-Château-Vert, Geze-Oddo) et la phase 2 (Parc des Aygalades, Opération d'aménagement du Canet à l'est du Parc).

La phase 3 n'a pas de répercussions financières dans le cadre de ce protocole : les études liées aux affaires de la phase 3 seront menées de façon partenariale et le passage à l'opérationnel pour le secteur "Gare d'Arenc-Sogaris", sera conditionné à l'atteinte d'un équilibre budgétaire de cette opération d'aménagement.

Le seul secteur pour lequel il n'a pas été élaboré de maquette financière et qui demeurera non couvert à la suite de la conclusion du présent protocole est le secteur autoroutier de Cap Pinède.

IV.3 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.

Lorsque ces infrastructures et équipements se situent dans le périmètre de l'OIN et qu'ils nécessitent l'achat de foncier directement par les collectivités, l'article V fixe les modalités financières relatives aux cessions foncières qui leurs sont nécessaires.

Dans le cas où les collectivités confieraient à l'EPAEM une mission de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de ces équipements, le financement des moyens dédiés à la conduite de ces opérations hors protocole devra pouvoir être financé dans le cadre des conventions de réalisation et de financement mises en place à cet effet.

Article V : Les modalités financières relatives aux cessions foncières entre l'EPAEM et ses partenaires

Sont ici définies les règles applicables en matière de cessions de fonciers bâtis et non bâtis entre l'EPAEM et les partenaires signataires du présent protocole. Ces règles constituent un élément essentiel de sécurisation du montage des opérations d'aménagement initiées par l'EPAEM et le maintien de la trajectoire des prévisions à fins d'affaires.

V.1 Cession par les partenaires des terrains d'assiette nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement

V.1.1. Cessions d'emprise du domaine public

Les partenaires s'engagent à céder gratuitement les terrains bâtis ou non bâtis de leur domaine public, le cas échéant préalablement déclassés par ceux-ci, qui sont destinés à la réalisation des opérations d'aménagement initiées par l'EPAEM inscrites au présent protocole. Un avis de France Domaines sera néanmoins nécessaire avant chaque cession en confirmation de ce qui est dit ci-avant.

V.1.2. Cession d'emprise du domaine privé

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

V.2 Cessions d'emprises foncières par l'EPAEM aux partenaires.

V.2.1 Cessions d'espaces publics, voiries et réseaux réalisés par l'EPAEM

En corollaire de ce qui est dit précédemment (point V.1.2), dans le cadre du processus de remise d'ouvrages, l'EPAEM s'engage à céder gratuitement les espaces publics, voiries et réseaux réalisés par lui dans le cadre des opérations précitées aux collectivités et établissements publics compétents pour les gérer.

V.2.2 Cession d'emprises foncières par l'EPAEM aux partenaires

A/ En ZAC

Le mécanisme mis en place ci-après, vise à garantir à l'EPAEM le versement par le partenaire concerné d'un prix de cession lui permettant de rester en ligne avec le montant des recettes de l'opération d'aménagement telles qu'elles ont pu être déterminées dans le cadre des PFA présentées devant le Conseil d'administration lors de sa séance du 28 novembre 2024.

1ere hypothèse : équipement public inscrit au programme des équipements publics (PEP) de la ZAC

Pour les équipements publics en superstructure produisant de la surface de plancher (SDP), le prix de cession du terrain correspondra à la SDP réelle à laquelle sera appliqué comme prix au m2 le montant forfaitaire de la participation aux équipements publics de la ZAC en vigueur à la date de la vente du terrain.

Les maîtres d'ouvrages prendront en charge, en sus du prix de cession définis ci-avant, les coûts éventuels de dépollution des terrains acquis.

2eme hypothèse : équipement public non inscrit au PEP de la ZAC

Pour tout équipement public en superstructure produisant de la surface de plancher (SDP), le prix de cession du terrain dont la destination contribue au programme global des constructions de la ZAC correspondra par défaut à la recette prévue dans le bilan à fin d'affaire de l'opération, tel que présenté lors du conseil d'administration du 28 novembre 2024.

S'agissant des futures opérations d'aménagement sur le Canet, ou sur le secteur de la Gare d'Arenc - Sogaris, pour lesquelles il n'existe pas encore de bilan à fin d'affaire tel que défini par la nouvelle norme 23 sur les opérations d'aménagement, au moment de la signature du présent protocole, le prix de cession du terrain correspondra par défaut à la recette prévue dans le bilan à fin d'affaire qui sera présenté pour la première fois au conseil d'administration et qui devra respecter les estimations proposées dans les maquettes financières ayant servi de support à la rédaction du titre III du présent protocole (voir annexes 2, 3 et 4).

Dans tous les cas, le prix appliqué au m2 de SDP ne pourra être inférieur au montant de la participation aux équipements publics de la ZAC.

B/ Hors procédure de 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 :

- Soit au montant de la recette prévue dans le bilan à fin d'affaire de l'opération, tel que présenté lors du conseil d'administration du 28 novembre 2024, dès lors que le bilan de l'affaire prévoyait sur l'îlot concerné une recette
- Soit au prix de revient du terrain tel qu'il résulte de la comptabilité de l'opération considérée. Ce prix de revient prendra en compte :
 - 1/ le coût d'acquisition par l'EPAEM, impôts et frais d'acte compris,
 - 2/ le cas échéant, les indemnités d'éviction commerciale, les frais de relogement,
 - 3/ les frais d'entretien et de gardiennage
 - 4/ les coûts de démolition et dépollution dans la mesure où ils sont à la charge de l'EPAEM.

Article VI : Garantie des emprunts de l'Etablissement Public

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 IV ci-dessus, afin de faciliter la contractualisation par l'EPAEM de cet emprunt.

Article VII : Modifications du présent protocole et ajustement des opérations

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.

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'un avenant au présent protocole.

TITRE III : PROTOCOLE OPERATIONNEL ET FINANCIER D'EUROMEDITERRANEE II

Le programme d'aménagement d'Euroméditerranée II 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 des dossiers de 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.

Par ailleurs, le plan-guide d'Euroméditerranée II 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 ont été prises en compte dans l'avenant n°1 au protocole V.

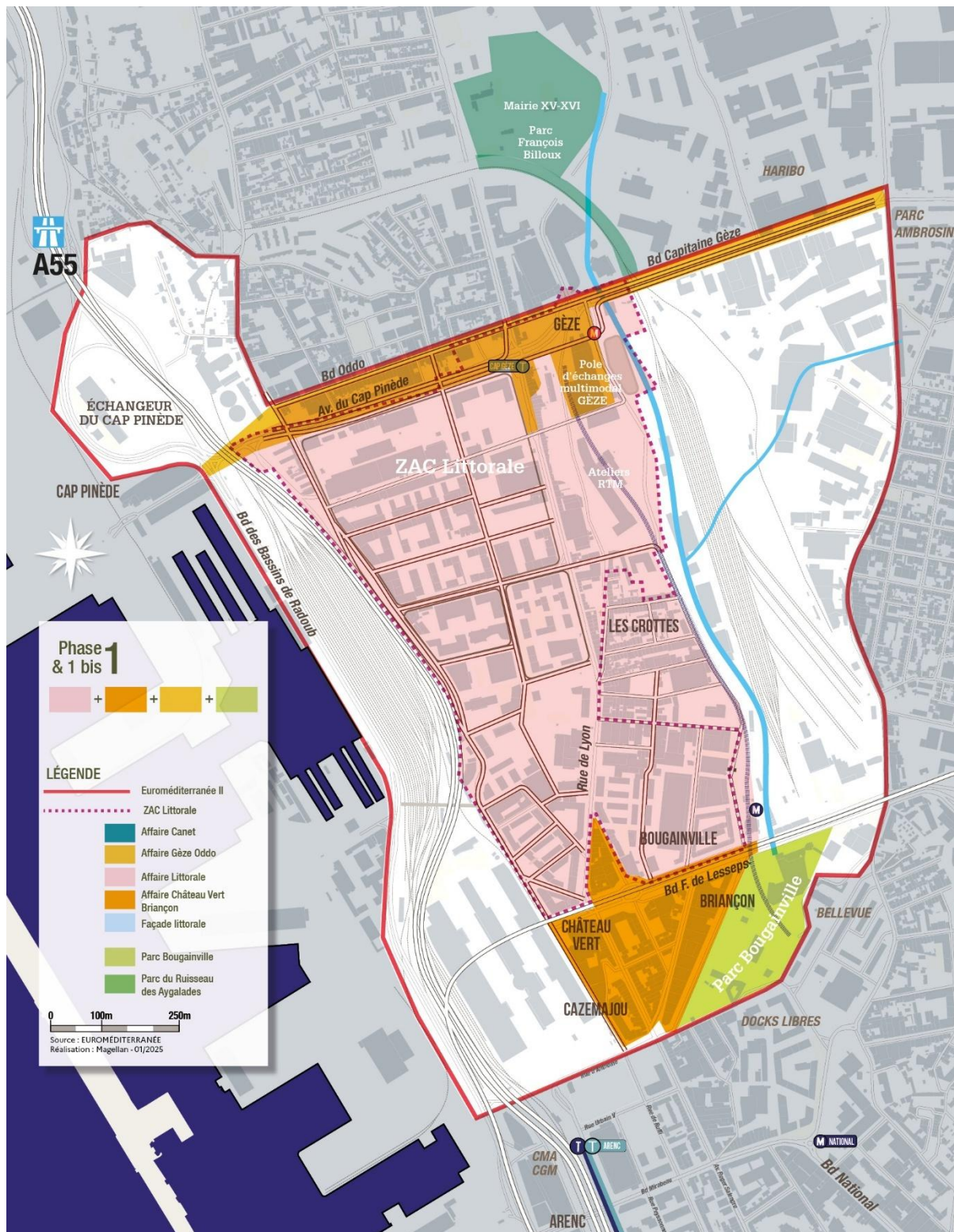
Ce plan guide est complété et localement actualisé ou modifié par les articles VIII, IX et X suivants, lesquels prévalent en cas de contradiction.

Caractéristiques principales du projet d'ensemble

	Total (2011-2040)
Superficie	169 ha
SDP totale	Entre 1 050 000 et 1 250 000 m ²
Population	> 20 000 hab
Nombre de logements	> 10 000 créés
Nombre d'emplois	> 20 000

Article VIII : Evolutions de programme pour les projets d'aménagement de la phase 1 et de la phase 1 bis

Carte n°2 : Affaires et secteurs des phases 1 et 1 bis



Les projets dits de la « Phase 1 », et de la « Phase 1 bis », engagés et financés dans le cadre des protocoles IV (conclu en 2011), V (conclu en 2019) et V avenant n°1 (conclu en 2022), font l'objet d'un suivi opérationnel et budgétaire par l'EPAEM dans le cadre de quatre affaires :

- L'affaire LITTORALE
- L'affaire Parc BOUGAINVILLE
- L'affaire BRIANCON - CHATEAU-VERT
- L'affaire GEZE-ODDO

Pour chacune de ces affaires, les évolutions de programme sont détaillées dans les rapports de présentation des bilans à fin d'affaire, présentés puis soumis à la délibération du conseil d'administration en date du 28 septembre 2023, puis du 28 novembre 2024.

Ces rapports de présentation des bilans à fin d'affaire exposent de façon détaillée :

- L'évolution des postes de dépenses et de recettes entre l'année N et l'année N-1
- L'Etat des dépenses programmées, exécutées et restant à engager par grand chapitre de dépenses (études générales, foncier, travaux d'aménagements, frais financiers et autres dépenses). Dans une logique de suivi physico-financier, les programmes de travaux d'aménagements d'espaces publics et les évolutions de ces programmes de travaux sont détaillés.
- L'Etat des recettes programmées, exécutées et restant à engager par typologies de recettes (recettes commerciales, subventions de protocole, subventions hors protocole, autres recettes). Les recettes sont systématiquement mises en perspectives avec la programmation correspondante, mesurée en surface de plancher développée par grande catégorie de SDP (bureaux, logement libre, logement social, commerces et activités, équipements publics).
- Le détail des réserves prévues pour couvrir les aléas de ces opérations
- Une analyse des risques et des leviers mobilisables pour mener à bien ces affaires dans le respect de la programmation budgétaire prévue.

La mise à jour de ces bilans à fin d'affaire, opérée sur les deux exercices 2023 et 2024 a permis de faire évoluer la programmation et la maquette financière de ces opérations d'aménagement. Il en ressort un besoin de financement complémentaire de 39,9 M€ pour prendre en compte les évolutions présentées par l'EPAEM lors du conseil d'administration du 28 novembre 2024. L'ensemble du besoin de financement complémentaire provient de l'affaire LITTORALE, ainsi qu'en témoigne le tableau ci-dessous

	Maquette financière résultant du protocole V avenant 1			Maquette financière adoptée lors du CA du 28 novembre 2024		
En M€	Dépenses	Recettes	Solde	Dépenses	Recettes	Solde
LITTORALE	288,8	288,8	0	324,7	284,8	-39,9
PARC BOUGAINVILLE	33,1	33,1	0	49,6	49,6	0
BRIANCON CHATEAU-VERT	20,35	20,35	0	21,2	21,2	0
GEZE-ODDO	102	102	0	109,1	109,1	0

De la sorte, la maquette financière de ces “phases 1” et “phase 1 bis”, réactualisée dans leur périmètre, résultant des évolutions présentées aux partenaires lors du conseil d’administration du 28 novembre 2024, et tenant compte de l’affectation des dépenses transverses de l’établissement jusqu’à terminaison de l’opération, est décrite dans le tableau suivant :

Bilan financier prévisionnel EII phase 1 et 1 bis affaires Littorale Crottes, Gèze oddo, Parc Bougainville, Chateauvert secteur Sud avec dépenses transverses et fonctionnement EPAEM au prorata					
DEPENSES	M€	%	RECETTES	M€	%
Promotion Dév't Eco	41,2	7%	Recettes foncières	190,9	32%
Etudes générales	10,7	2%	Apport des protocoles EI	27,2	5%
Foncier	191,4	32%	Apport des protocoles EII précédent	153,3	25%
Dépollution/Démolition	29,0	5%	Hors-protocole	39,4	7%
Espaces publics & Aménagements	142,9	24%	Apport nouveau protocole	60,7	10%
Opérations de MOA hors bilans aménageur	117,9	20%	Financement Opération de MOA hors bilans aménageur	117,8	20%
Frais de structure	63,0	10%	Recherche financements complémentaires EPAEM	14,8	2%
Frais financiers	8,1	1%			
TOTAL	604,2	100%	TOTAL	604,2	100%

Les 60,7 M€ apportés par ce nouveau protocole viennent couvrir le déficit à terminaison cumulé sur ces quatre affaires, entièrement porté par l’affaire Littorale (39,9 M€). Ajoutés aux recherches de financements complémentaires que doit faire l’EPAEM – voir article XII – ces ressources doivent également couvrir l’estimation faite des moyens en fonctionnement (35,6 M€) pour mener à terme l’ensemble de ces affaires jusqu’à leur terminaison.

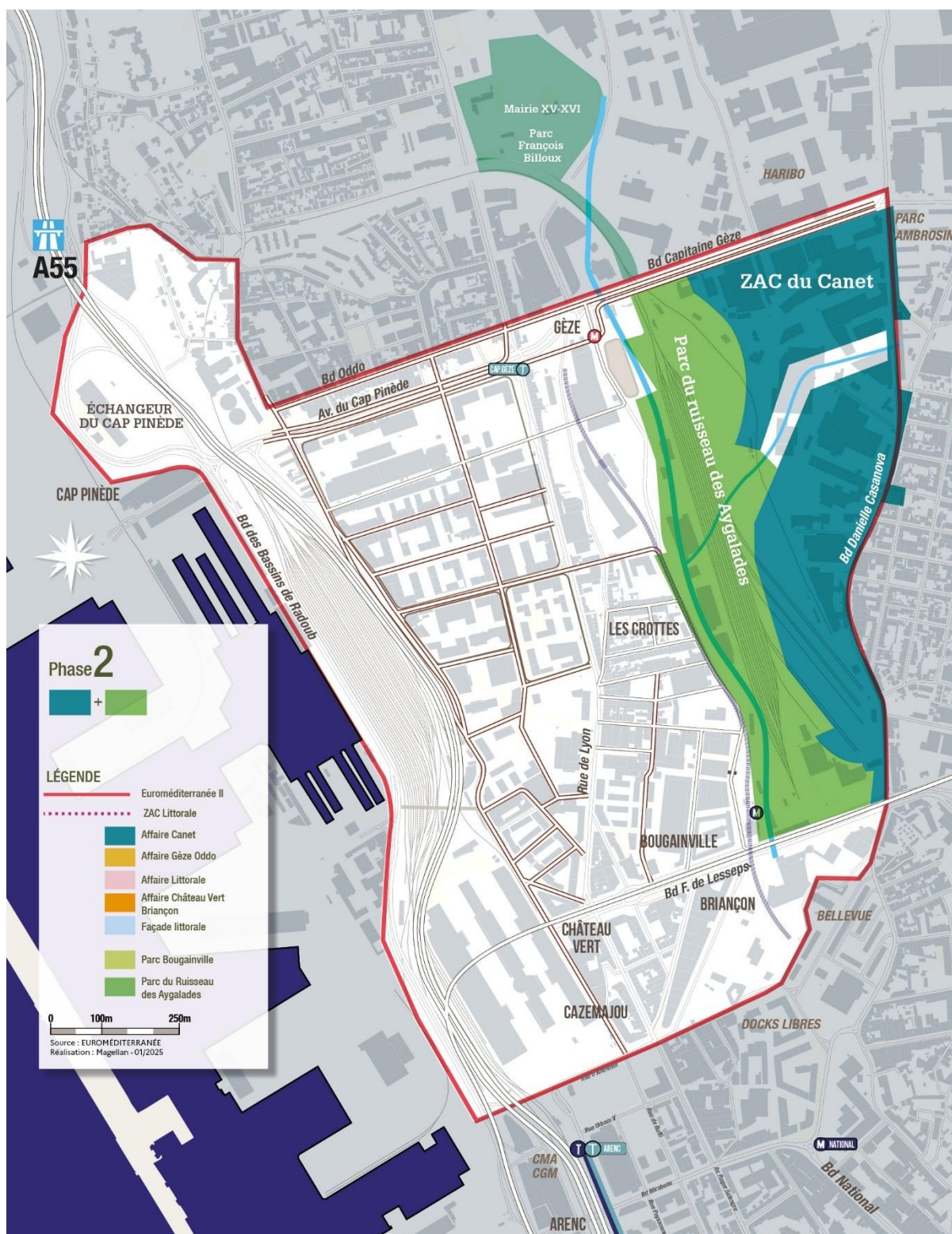
Les objectifs physiques de ces différentes affaires sont actualisés de la manière suivante

Objectifs physiques prévisionnels des Phases 1 et 1 bis

SDP Totale	Environ 650 000 m2
Population	> 13 000 hab
Nbre de logements	> 5 800 créés
Nombre d’emplois	> 12 000

Article IX : Définition du programme pour les opérations de la phase 2 : le Parc des Aygalades et la future opération d'aménagement du Canet

Carte n°3 : secteurs et affaires de la phase 2



Cartes n°3 et 4 : Délimitation des projets PARC DES AYGALES et CANET-EST constituant la phase 2 actualisée d'Euroméditerranée II



Périmètre de l'opération Parc des Aigalades



Périmètre de la future opération d'aménagement du Canet

Le Parc des Aigalades : nouveau poumon vert au cœur des quartiers Nord et opération hydraulique préalable à la construction d'un nouveau quartier

À la fois ouvrage hydraulique, espace de nature et d'usages, et enfin connexion inter quartier le parc des Aigalades est un objet complexe, aux enjeux multiples, qui se décline en 3 ambitions :

1- Maîtriser le risque inondation : le choix de planifier un parc urbain à la confluence de trois cours d'eau - Aigalades, Lions et Plombières - est motivé par la nécessité d'apporter une réponse aux problématiques d'inondations très courantes en aval. Le parc permettra de contenir temporairement les eaux excédentaires lors des crues des deux cours d'eau (Aigalades et Lions). Il jouera dès lors une fonction hydraulique majeure pour permettre une actualisation du plan de prévention des risques et des inondations, susceptible de rendre de nouveau constructibles de nombreux quartiers qui environnent le Parc.

2- Faire la ville acclimatée et recomposer avec une nature méditerranéenne : la renaturation des cours d'eau Aigalades et Lions sera une des innovations majeures du projet. Les cours d'eau mis à ciel ouvert et renaturés auront à la fois le rôle de protection face aux crues mais aussi une valeur écosystémique avec le retour de faunes et flores en ville.

3- Fabriquer un lieu d'usages publics : il deviendra enfin le trait d'union entre le centre-ville et les quartiers Nord de Marseille. Au-delà du périmètre d'Euroméditerranée, il constituera un nouveau lieu de destination offert à tous les Marseillais. À la fois espace public et équipement structurant, le parc ambitionne de devenir un lieu de partage, de rencontre et de lien social ouvert à tous.

En fin d'année 2024 l'EPAEM a retenu un maître d'œuvre pour concevoir et piloter la réalisation du Parc des Aygalades au terme d'une procédure de dialogue compétitif.

Hormis les questions de périmètre qui ont évolué par rapport au protocole V avenant n°1 signée en 2022, et précisées dans le rapport de présentation de l'affaire Parc des Aygalades présenté au CA du 28 novembre 2024, les méthodes de chiffrage des dépenses de réalisation du Parc demeurent inchangées par rapport à la maquette financière ayant servi de socle au protocole précédent. Ces méthodes de chiffrage sont basées sur le pré-programme réalisé avec l'appui de l'urbaniste coordonnateur d'Euroméditerranée II, qui a servi de socle à la consultation de maîtrise d'œuvre.

Ce parc en tant qu'infrastructure primaire, révèle un montant total de 166,7 M€ de dépenses, dont 121 M€ ont déjà été apportés par les partenaires dans le cadre du protocole V avenant 1 ou par la perception de recettes diverses. Le besoin de financement restant pour cette opération s'élève à 45,7 M€.

Les rapports de présentation des bilans à fin d'affaires présentés lors des conseils d'administration du 28 septembre 2023 et du 28 novembre 2024 exposent en détail les enjeux de l'opération, l'évolution des dépenses depuis l'adoption de la maquette financière ayant permis la signature du protocole V avenant 1, ainsi que les risques et leviers mobilisables pour cette opération.

Le futur quartier du Canet : quartier méditerranéen mixte, acclimaté et désenclavé

L'opération d'aménagement du Canet consiste à transformer une zone d'activités située en ZFE et en zone inondable au Plan de Prévention des Risques et des Inondations (PPRI), en un nouveau quartier mixte qui viendra étirer et désenclaver le faubourg du Canet, actuellement isolé entre l'autoroute et la zone d'activité, en le connectant directement aux équipements majeurs (parc des Aygalades, tramway et PEMS).

Un quartier méditerranéen acclimaté :

Le nouveau quartier du Canet proposera des espaces publics fortement végétalisés, en prolongement du parc des Aygalades, aussi bien par leur aménagement que par les usages diversifiés qu'ils permettront d'accueillir le long du ruisseau des Lions renaturé. Un réseau de voies douces et de placettes irrigue le quartier et ses franges, offrant des espaces ensoleillés en hiver et ombragés en été.

Des activités économiques intégrées et complémentaires à l'offre existante

Pour répondre à un besoin important de nouveaux locaux d'activités économiques, une polarité tertiaire est proposée le long du boulevard Gèze. Les activités de commerces et services seront concentrées le long des axes existants (boulevard Casanova et rue Moretti), en confortant leur visibilité et accessibilité. Un pôle dédié à l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) est envisagé dans et autour de bâtiments existants, conservés et rénovés.

Une nouvelle offre de logements :

Une offre diversifiée de logements sera développée avec des hauteurs variables entre R+1 et R+12 (de la maison de ville avec jardin privatif à l'émergence profitant de double orientation et de vue sur le parc des Aygalades) ainsi qu'une mixité sociale (logements en accession, LLI, Social, etc...). Les logements seront conçus pour profiter de nombreux espaces extérieurs et d'une gestion climatique simple et écologique. Les nouveaux habitants pourront profiter ainsi d'un quartier résilient utilisant à la fois le vent, l'eau, l'ombre et la végétation.

Un quartier désenclavé qui favorise les circulations douces inter quartier

Le projet propose le renforcement de l'offre de transport en commun, avec un déploiement de lignes de bus supplémentaires, concentrées le long des axes nord-sud et sur les rues principales du quartier afin de les connecter aux pôles de mobilités adjacents (Gèze et Bougainville). Le Boulevard Casanova, actuellement axe routier en limite ouest du quartier historique du Canet, devient la colonne vertébrale du nouveau Canet.

Le projet permettrait de développer une surface de plancher d'environ 247 450 m². Les bilans à fin d'affaire ont été construits sur la base d'une programmation prévisionnelle prévoyant la production de logements, bureaux, commerces et services, locaux d'activités et équipements scolaires, dont les parties sont convenues de retravailler les équilibres d'ici à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), sans que le déficit à terminaison de l'opération ne soit impacté.

Les parties sont ainsi convenues que la poursuite des études, en prévision de la création de cette ZAC, devra chercher à maximiser la production de bureaux et locaux à vocation économique, en vue d'une meilleure mixité. Les parties apporteront une attention particulière au devenir des activités existantes.

De la sorte, la maquette financière pour les projets PARC DES AYGALES et CANET-EST approuvée par les Partenaires est la suivante :

Bilan financier prévisionnel EII phase 2 projets parc des Aygalades et Canet Est					
DEPENSES	M€	%	RECETTES	M€	%
Promotion Dév.Eco	29,7	7%	Recettes foncières	91,9	21%
Etudes générales	7,5	2%	Apport des protocoles EI	10,0	2%
Fondier	122,0	28%	Apport des protocoles EII précédent	155,5	35%
Dépollution/Démolition	8,5	2%	Hors-protocole	9,2	2%
Espaces publics & Aménagements	202,9	46%	Apport nouveau protocole	155,9	35%
Opérations de MOA hors bilans aménageur		0%	Financement Opération de MOA hors bilans aménageur		0%
Frais de structure	54,3	12%	Recherche financements complémentaires EPAEM	17,6	4%
Frais financiers	15,3	3%			
TOTAL	440,1	100%	TOTAL	440,1	100%

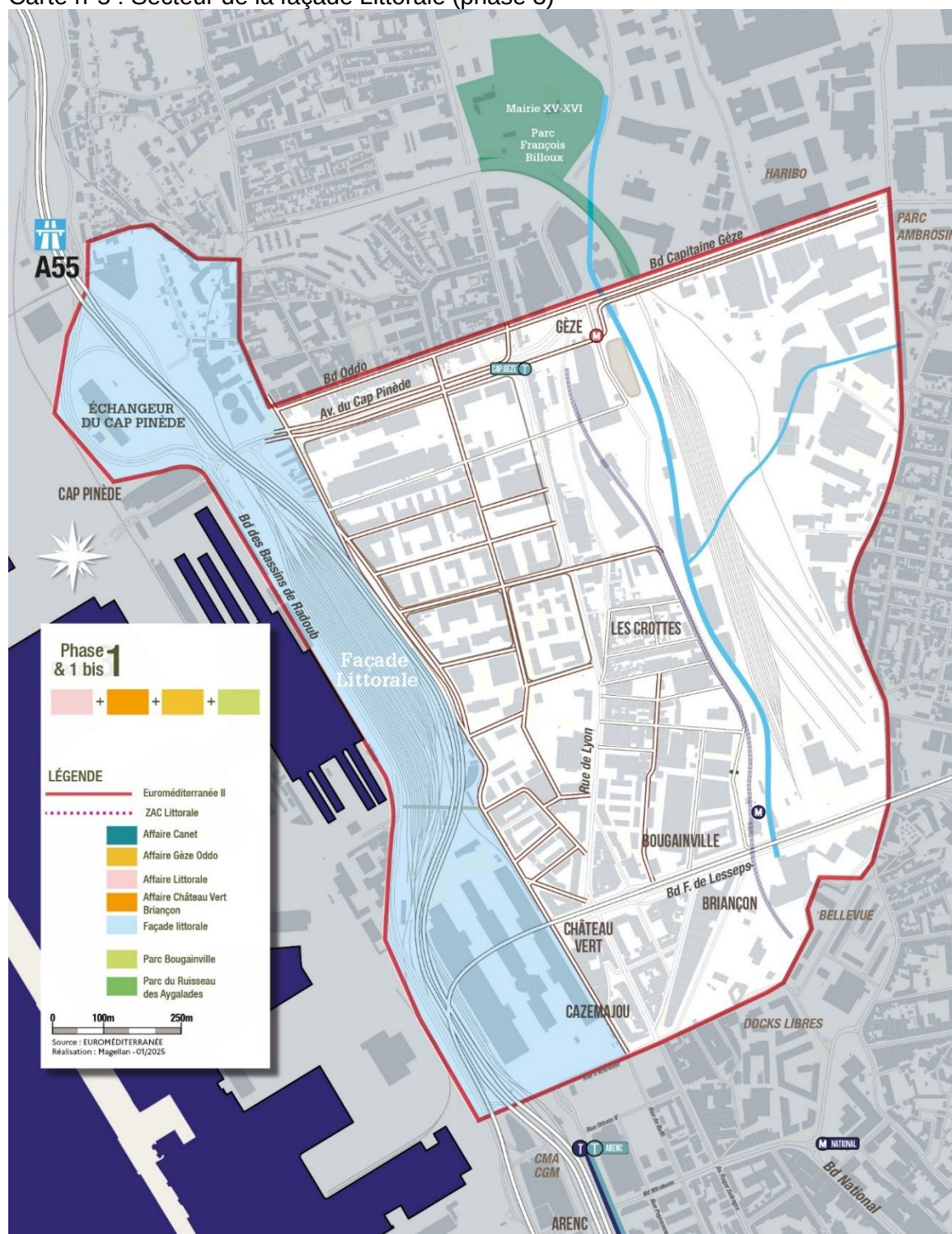
Les 155,9 M€ apportés par ce nouveau protocole viennent couvrir le déficit à terminaison cumulé sur le Parc des Aygalades (45,7 M€), le secteur du Canet (93,4 M€) ainsi que l'estimation faite des moyens en fonctionnement (34,5 M€) pour mener à terme l'ensemble de ces affaires jusqu'à leur terminaison.

Les objectifs physiques de ces différentes affaires sont actualisés de la manière suivante :

SDP Totale	Environ 250 000 m2
Population	> 6 000 hab
Nbre de logements	> 2 600 créés
Nombre d'emplois	> 3 500

Article X : Préparation du programme d'études et d'intervention opérationnelle sur la Façade Littorale (Phase 3)

Carte n°5 : Secteur de la façade Littorale (phase 3)



La promesse d'un rapprochement de la ville avec son littoral portuaire demeure 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 multiscalaires sous-tendus par le territoire littoral nécessitent que l'EPAEM, en lien avec ses partenaires, puisse proposer une approche globale de l'aménagement de la façade littorale suivant plusieurs axes et plusieurs actions telles que :

- 1) L'approfondissement des études urbaines sur le secteur de la Gare d'Arenc-Sogaris, afin de caractériser les nouvelles fonctions de ce territoire, de fiabiliser un programme et un bilan d'aménagement, puis d'élaborer les conditions d'une intervention de l'EPAEM sur ce secteur. Le potentiel de construction devra permettre d'équilibrer l'ensemble des dépenses d'interventions (études, foncier, travaux d'aménagement, frais financiers, autres dépenses) sans que les partenaires ne soient mobilisés pour participer sous forme de subvention de protocole.
- 2) La conduite d'études de mobilité spécifiques sur le boulevard du Radoub
- 3) Etude de déplacement/transports sur le système A55/A7, élargi au Boulevard Lesseps, afin d'appréhender l'évolution potentielle des extrémités autoroutières dans un secteur en forte mutation.
- 4) 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 se rapprocheront pour fixer les modalités de portage et de financement de ces études, par nature fortement multi-acteurs, qui pourront donner lieu à des conventions *ad hoc*.

Article XI : Phasage prévisionnel général 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
Phase 1 et 1 bis	2011	2011-2032
Etudes Préfiguration	2011	4
ZAC Littorale	2015	17
Parc Bougainville	2018	12
Les Crottes	2019	13
Bd Pinède - Capitaine Gèze (secteurs 1 à 3)	2021	9
Briançon (Chateau Vert)	2023	8
Phase 2		2022-2040
Parc des Aygalades	2022	10
Canet Est	2030	10
Bd Pinède - Capitaine Gèze (secteurs 4 à 6)	2030	10
Phase 3		2022-2040
Etudes urbaines et de déplacements sur les enjeux de la façade Littorale, études de préfiguration Gare d'Arenc - Sogaris	2022	7
Gare d'Arenc - Sogaris (opérationnel)	2032 à 2035	8
Boulevard du Radoub	2030	6
Cap Pinède	2032	8

Article XII : Modalités de financement des phases 1, 2 et 3 actualisées.

Le plan de financement établi entre les partenaires pour couvrir le complément de subvention nécessaire à la poursuite des projets opérationnels est le suivant :

Bilan financier prévisionnel phases opérationnelles Protocole 6 - Phase 1 et 1 bis et phase 2- et autres opérations de EII hors Protocole 6

DEPENSES	M€	%	RECETTES	M€	%
Promotion Dévt Eco	70,9	7%	Recettes foncières	282,8	27%
Etudes générales	18,2	2%	Apport des protocoles EI	37,3	4%
Foncier	313,4	30%	Apport des protocoles EII précédent	308,8	30%
Dépollution/Démolition	37,5	4%	Hors-protocole	48,6	5%
Espaces publics & Aménagements	345,7	33%	Apport nouveau protocole	216,6	21%
Opérations de MOA hors bilans aménageur	117,9	11%	Financement Opération de MOA hors bilans aménageur	117,8	11%
Frais de structure	117,3	11%	Recherche financements complémentaires EPAEM	32,4	3%
Frais financiers	23,4	2%			
TOTAL	1 044,3	100%	TOTAL	1 044,3	100%
Participation concédant à la SPLA IN	19,0	100%	Apport avenant 2 protocole 5	19,0	100%
Participation études de préfiguration 3.6	3,6		Apport protocole EI	0,5	
			Apport protocole EII	3,1	
SOUS-TOTAL opération EII hors périmètre protocole 6	19,0	100%	SOUS-TOTAL opération EII hors périmètre protocole 6	19,0	100%
TOTAL PERIMETRE OPERATIONNEL Euromed 2	1 063,3	100%	TOTAL PERIMETRE OPERATIONNEL Euromed 2	1 063,3	100%

Il en ressort un besoin de financement complémentaire de 249 M€, dont les dispositions ci-après déterminent l'échéancier prévisionnel de versement (crédits de paiement).

Les conditions de ce financement global reposent sur les principes suivants :

- Le versement par les partenaires d'une subvention d'équilibre, intitulé "Apport nouveau protocole", dont le montant total s'élève à 216 637 829 €, et dont la quote-part qui revient à chacun des partenaires est calculée à partir de la clé de répartition rappelée dans le Titre II, à l'article IV.
- Par conséquent, la ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille Provence, le Département des Bouches-du-Rhône et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engagent à verser leurs contributions respectives, réparties linéairement sur les exercices 2031 à 2040, selon les modalités prévues par le tableau ci-dessous :

En euros	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total
Ville de Marseille	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	32712310
Métropole Aix Marseille Provence	4636050	4636050	4636050	4636050	4636050	4636050	4636050	4636050	4636050	4636050	46360500
Département des Bouches du Rhône	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	32712310
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	3271231	32712310

- L'Etat s'engage à mettre en œuvre les moyens financiers habituellement dévolus aux établissements publics d'aménagement dans le cadre du programme 135 (ministère en charge de l'urbanisme). Ces ressources seront versées selon un calendrier indicatif retranscrit dans le tableau ci-dessous :

En euros	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total
Etat	1 380 132	1 380 132	1 380 132	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	6 800 000	72 140 396

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 de l'EPAEM et à avoir un effet positif de réduction du recours à l'emprunt sur certaines périodes.

- L'EPAEM assumera pour sa part la recherche de financements hors protocole pour un montant de 32,4 M€.

Plusieurs financements, pour la plupart déjà mobilisés par l'EPAEM depuis quelques années, sont susceptibles d'entrer dans cette catégorie :

En matière de fonds publics, seraient notamment pris en compte :

- Les fonds européens (FEDER, Interreg ...)
- Les subventions issues de diverses agences de l'Etat (Agence de l'eau, ADEME, ANRU)
- Des crédits du Fonds vert, du Fonds Barnier ou d'autres fonds dont la gestion est confiée au préfet de région. Ces crédits ne seront comptabilisés dans cette catégorie des financements hors protocole obtenus par l'EPAEM, que dès lors que les crédits versés à partir de ces fonds auront atteint les engagements prévus par le protocole V avenant n°1.

Les conventions de partenariat passées avec les collectivités pour la réalisation en maîtrise d'ouvrage de grandes infrastructures ou d'équipements publics sont exclues de cette catégorie.

En matière de fonds privés, la mobilisation de financements à travers une mécanique de mécénat avec une ou plusieurs fondations du territoire complètera cette stratégie de financement public. Elle pourra se conjuguer avec une stratégie de partenariat avec les grands acteurs économiques qui intègre les nouveaux enjeux de transition écologique et de résilience du territoire auxquelles de nombreuses entreprises implantées sur la Métropole sont sensibles et le traduisent dans leur stratégie RSE.

L'EPAEM rendra compte chaque année, lors de la présentation des bilans à fin d'affaire, des financements hors protocoles obtenus ainsi que des démarches prévues pour obtenir de nouveaux financements sur l'année à venir.

Fait à Marseille, le XXX

Le président du conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur Renaud Muselier	La présidente du conseil départemental Des Bouches du Rhône Martine Vassal
La présidente de la métropole Aix Marseille Provence Martine Vassal	Le maire de Marseille Benoit Payan
Le préfet des Bouches du Rhône Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur Georges François Leclerc	La directrice de l'Etablissement public d'aménagement Euroméditerranée Aurélie Cousi

Annexes

Annexe 1 : Carte du périmètre de l'OIN

Annexe 2 : Récapitulatif des versements apportés par l'ensemble des protocoles cadres signés entre l'EPAEM et les partenaires

Annexe 3 : Rapport de présentation des bilans à fin d'affaire 2024 mentionnés à l'article VIII (Phase 1 et 1 bis) : ZAC Littorale, Parc Bougainville, Geze-Oddo, Château-Vert

Annexe 4 : Rapport de présentation des bilans à fin d'affaire 2024 du Parc des Aygalades mentionnés à l'article IX (Phase 2)

Annexe 5 : Rapport de présentation d'un pré-bilan financier du pour la future opération du Canet (Phase 2)