

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 24 Octobre 2019

12255

■ **Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne – Approbation de la convention d'études entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur l'ilot opérationnel de première phase Noailles - Ventre à Marseille 1er arrondissement.**

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

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, a proposé une nouvelle stratégie durable pour le traitement de l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne.

Cette stratégie nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire en matière d'habitat et de renouvellement urbain : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier, et, lorsque l'intérêt général est avéré, pouvoir porter atteinte à la propriété privée lorsqu'elle est source d'indignité. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation locale des acteurs, un renforcement des moyens humains et financiers, et l'élaboration d'un cadre contractualisé avec l'Etat, qui sont en cours.

L'action foncière est un volet essentiel de cette stratégie, c'est pourquoi il s'est avéré nécessaire de renforcer et d'adapter les partenariats avec les opérateurs fonciers déjà mobilisés sur le périmètre du grand centre-ville de Marseille.

A ce titre, dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en phase anticipation-impulsion qui a fait l'objet d'avenants, l'EPF accompagne la Métropole et mène une action foncière publique sur un périmètre d'intervention global de plus de 1000 hectares correspondant à celui de l'opération Grand Centre-Ville. Cette action porte particulièrement sur 12 sites pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre, ceci par acquisitions amiables, préemption et expropriation.

Aujourd'hui, la stratégie de lutte contre l'habitat indigne sur le grand centre-ville de Marseille se décline au travers du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 20 juin 2019. Il s'agit d'un cadre d'actions coordonnées et transversales qui établit un programme de travail et prend la forme d'un contrat conclu entre l'Etat, la ville de Marseille, Euroméditerranée, le département, l'EPF, l'ANAH, l'ANRU, l'ARHLM et la CDC.

Conclu pour une durée de 15 ans et portant sur un périmètre d'intervention de 1000 hectares, il identifie 4 îlots opérationnels de première phase sur lesquels études et actions opérationnelles seront conduites prioritairement. Parmi ces 4 îlots, figure l'îlot Noailles-Ventre qui intègre les parcelles concernées par le sinistre de la rue d'Aubagne survenu le 5 novembre 2018 suite à l'effondrement des numéros 63, 65 et 67 de la rue.

Cet îlot bénéficie déjà d'une bonne connaissance de terrain, notamment grâce à l'étude urbaine multithématique conduite par la SOLEAM sur le quartier Noailles qui a permis de définir des orientations d'intervention et d'identifier les leviers d'actions nécessaires à la requalification du quartier. Toutefois, il est aujourd'hui nécessaire d'engager des études pré-opérationnelles complémentaires à l'échelle de l'îlot (études réseaux et sols, analyse de l'état du bâti et de son occupation, études de conception à l'îlot, études structures, etc.) qui sont un préalable indispensable à la conception, en concertation, du projet puis de sa mise en œuvre. La Métropole Aix-Marseille-Provence sera maître d'ouvrage de l'ensemble de ces études.

C'est à ce titre que la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA ont convenu de s'associer pour suivre et participer aux études à mener sur l'îlot susvisé dans le cadre d'une convention d'études spécifique.

L'EPF réalisera par ailleurs un référentiel foncier, contribuera à la mise en place des stratégies foncières en découlant et participera au financement des différentes études pré opérationnelles à hauteur de 50%.

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

#### **Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

##### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° 13/1371 du 9 décembre 2013 du Conseil Municipal de Marseille ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le lancement de la démarche du Programme Local de l'Habitat Métropolitain ;
- La délibération n° 012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération FAG 152-13/12/18 CM du 13 décembre 2018 du Conseil de la Métropole

portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

- La délibération URB 001-6423/19/cm du 20 juin 2019 du Conseil de la Métropole portant sur l'approbation du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Qu'il y a lieu de mettre en œuvre une action foncière partenariale déclinant la nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé,
- Que l'îlot Noailles-Ventre fait partie des quatre îlots opérationnels de première phase identifiés dans le Plan Partenarial d'Aménagement du Centre-Ville de Marseille, sur lesquels études et actions opérationnelles devront être conduites prioritairement
- Qu'il y a lieu de lancer les études pré-opérationnelles complémentaires nécessaires sur l'îlot opérationnel de première phase Noailles-Ventre

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la convention d'études entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur l'îlot opérationnel de première phase Noailles-Ventre à Marseille 1<sup>er</sup> arrondissement.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisée à signer ladite convention et tous documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

**METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**  
**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU**  
**DE LA METROPOLE**

**PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE – APPROBATION DE LA CONVENTION D'ÉTUDES ENTRE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, LA VILLE DE MARSEILLE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR SUR L'ÎLOT OPÉRATIONNEL DE PREMIÈRE PHASE NOAILLES - VENTRE À MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT.**

Par délibération du 13 décembre 2018 la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, a approuvé une nouvelle stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé qui se décline, aujourd'hui, au travers du Plan Partenarial d'Aménagement approuvé par la Métropole le 20 juin 2019.

Le Plan partenarial d'Aménagement a identifié quatre îlots opérationnels de première phase dont l'îlot Noailles-Ventre qui bénéficie d'ores et déjà, d'une bonne connaissance de terrain grâce à l'étude urbaine diligentée, en son temps, sur le quartier Noailles.

Néanmoins, il est aujourd'hui nécessaire d'engager des études pré-opérationnelles complémentaires à l'échelle de l'îlot Noailles-Ventre.

Aussi, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui sera le maître d'ouvrage de ces études, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ont convenu de s'associer pour suivre et participer aux études à mener dans le cadre d'une convention d'études spécifique.

Il convient que le Bureau de la Métropole approuve cette convention déterminant les modalités de cette mission.

## NOTE DE VISA

Numéro d'enregistrement de GEDELIB : 12255

Direction : DUFSV

### **OBJET :**

PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE – APPROBATION DE LA CONVENTION D'ÉTUDES ENTRE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE, LA VILLE DE MARSEILLE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR SUR L'ÎLOT OPÉRATIONNEL DE PREMIÈRE PHASE NOAILLES - VENTRE À MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT.

Aujourd'hui, la nouvelle stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé se décline au travers du Plan Partenarial d'aménagement approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 20 juin 2019.

Le Plan Partenarial d'Aménagement a identifié quatre îlots opérationnels de première phase dont l'îlot Noailles-Ventre à l'échelle duquel des études pré-opérationnelles complémentaires doivent être diligentées.

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence qui sera le maître d'ouvrage de ces études a sollicité l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour convenir d'une convention d'études spécifiques.

### **Incidence financière :**

Cofinancement aux projets d'études.

Opération Plan Partenarial d'Aménagement inscrite au BP 2020



## CONVENTION D'ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ILOT NOAILLES-VENTRE

Métropole Aix-Marseille-Provence

Ville de Marseille

Département des Bouches-du-Rhône

### Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du ...

Désignée ci-après par «la Métropole»

La **Ville de Marseille**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ...

Désignée ci-après par «la Ville»

D'une part,

### Et

L'**Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2019/... en date du 25 novembre 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

## *Article 1. – Présentation du contexte*

Une convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille » a été signée le 2 mars 2017 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF en vue d'intervenir sur des pôles de projets ou îlots prioritaires identifiés sur le périmètre d'Opération Grand Centre-Ville (OGCV). Cette convention a été modifiée, en août 2018, par avenant n°1, visant à titre expérimental, la mise en place d'un viager social à vocation intergénérationnel puis, en juin 2019, par avenant n°2 qui modifie le périmètre conventionnel.

Le drame survenu le 5 novembre 2018 par l'effondrement des immeubles 63, 65 et 67 Rue d'Aubagne à Marseille (13001), a conduit la Métropole Aix-Marseille-Provence, par délibération du 13 décembre 2018 n°012-13/12/18/CM a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé.

L'action foncière constituant un volet essentiel de cette stratégie, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille ont souhaité renforcer et adapter les partenariats avec les opérateurs fonciers mobilisés sur le grand centre-ville.

C'est dans ce contexte que la Métropole, la Ville de Marseille et l'Etat ont confirmé leur volonté commune de mobiliser tous les outils de la requalification de l'habitat et de l'aménagement. Par délibération du conseil métropolitain en date du 20 juin 2019, a été approuvé le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, cadre contractuel qui établit le programme de travail et d'actions entre les différentes parties prenantes. Le PPA, signé le 15 juillet 2018 par les représentants de l'Etat et de la Métropole ainsi que par les 8 autres partenaires, identifie des îlots opérationnels pour une première phase de mise en œuvre: il s'agit de l'îlot Belle de Mai, Noailles- Ventre et Noailles-Delacroix.

Concernant ces îlots, la nécessité d'une bonne connaissance de terrain en vue d'une intervention rapide, a conduit la Métropole Aix-Marseille-Provence à programmer le lancement d'études et assistances à maîtrise d'ouvrage.

L'EPF, par la présente convention, a convenu d'accompagner la Métropole dans le cadre d'un dispositif partenarial pour suivre et participer, dans un premier temps, aux études urbaines engagées sur l'îlot Noailles-Ventre.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit :

## *Article 2. – Périmètre de l'étude*

Le périmètre d'intervention est défini en annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention » de la présente convention et concerne le secteur de l'îlot Noailles-Ventre à Marseille (environ 3 ha).

## *Article 3. – Objet de la convention d'étude*

La Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, partenaires de cette convention, conviennent de réunir et de mettre en commun, sur la base des études environnementales pré-réalisés par la Métropole, les financements nécessaires à la réalisation des études de programmation et de prospective urbaine et plus particulièrement :

- Des études de faisabilité / Capacité habitat
- Des études de conception pré-opérationnelle

L'objet des études susvisées est détaillé à l'article 4 de la présente convention.

L'EPF s'engage parallèlement à l'élaboration d'un référentiel foncier sur le périmètre déterminé à l'article 2.

Les parties conviennent de mettre en place une démarche de suivi de cette mission.

#### Article 4. - La démarche d'étude

La démarche d'étude urbaine consiste :

- Pour les études de faisabilités / capacité habitat à :
  - Identifier les immeubles devant faire l'objet d'une maîtrise foncière
  - Déterminer l'outil coercitif approprié
  - Elaborer une étude sociale
- Pour les études de conception pré-opérationnelle :
  - Définir des projets urbains à l'échelle des ilots : composition urbaine et paysagère, projets de réhabilitation, création de logements, activités, commerces et équipements.

#### Article 5. – suivi et pilotage

Le suivi et pilotage des études menées dans le cadre de la présente convention s'effectuera au travers des instances prévues au PPA.

Le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement prévoit la réunion, au moins deux fois par an, d'un Comité de Pilotage réunissant des élus métropolitains et communaux, des représentants de l'Etat et les partenaires signataires dont l'EPF. Un Comité Technique est également chargé de la mise en œuvre du dispositif.

#### Rôle des partenaires :

- La Métropole agira comme Maître d'ouvrage; elle procèdera à la consultation de l'équipe pluridisciplinaire (urbaniste, BET,...) chargée de l'élaboration de l'étude, choisira le prestataire, assurera le suivi des travaux et validera le projet.
- L'EPF agit en qualité de partenaire du Maître d'ouvrage et interviendra dans l'assistance et apporte son concours dans l'élaboration du cahier des charges, la consultation des équipes, le suivi des travaux des prestataires.

#### Article 6. – Durée de la convention

La durée est fixée à 24 mois. Elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties.

#### Article 7. – Modalités de financement de l'étude

L'étude sera financée :

- Pour 50 % du montant hors taxes par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur avec un plafond fixé à 60 000 euros H.T,
- le solde par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La Métropole Aix-Marseille-Provence versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF s'acquittera de sa contribution au fur et à mesure de l'avancement de l'étude sur présentation de justificatifs, des états de dépenses mandatées signés par la Présidente de la Métropole et/ou le Trésorier de la Métropole Aix-Marseille-Provence et d'une copie du marché.



Article 8. – Intervention ultérieure

A partir d'une validation par la Métropole Aix Marseille-Provence des emprises foncières opérationnelles identifiées lors de la présente étude, l'EPF pourra si besoin prolonger son intervention sur la base d'une convention d'intervention foncière. Dans cette hypothèse, les frais d'études engagés par l'EPF seront transférés sur la convention d'intervention foncière applicable et pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

Article 9. – Résiliation de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Il est précisé que, dans les cas où l'étude n'aurait pas d'issue opérationnelle, ou le projet était abandonné, la participation financière engagée par l'EPF sera en totalité remboursée par la Métropole.

Article 10. – Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.  
Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Marseille, le

En 3 exemplaires originaux

L'Etablissement Public Foncier  
Provence Alpes Côte d'Azur  
représenté par sa Directrice Générale

Fait à \_\_\_\_\_ le (1)

La Ville de Marseille  
représentée par l'adjointe au Maire,

Claude BERTOLINO (2)

\_\_\_\_\_ (2)

Fait à \_\_\_\_\_, le (1)

La Métropole Aix-Marseille-Provence  
représentée par son Président,

(2)



<sup>(1)</sup> Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

<sup>(2)</sup> Parapher chaque bas de page

Annexe – plan de situation du périmètre d'intervention