

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

VU 046-706/19/CT

■ CT1 - Engagement des procédures d'expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur - Immeubles de l'îlot Hoche - Versailles à Marseille

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/18110/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Bureau de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Engagement des procédures d'expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur - Immeubles de l'îlot Hoche - Versailles à Marseille » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Par délibération n°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, a été approuvée une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé. Cette stratégie, qui entend lutter plus efficacement contre l'inacceptable, nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire à travers le Programme Local de l'Habitat : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier. Pour mettre en œuvre cette stratégie, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) a été sollicité pour mener des actions foncières dans le but de maîtriser une cinquantaine d'immeubles, d'îlots ou de tenements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé, notamment pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre, ceci tant par voie amiable, de préemption et d'expropriation impliquant la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique Logement social, Vivien et réserve foncière.

La stratégie de lutte contre l'habitat indigne sur le grand centre-ville de Marseille se décline aujourd'hui au travers du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) approuvé par délibération n°19/0558/UAGP du 17 juin 2019. Conclu pour une durée de 15 ans et portant sur un périmètre d'intervention de 1 000 hectares, il identifie 4 îlots opérationnels de première phase sur lesquels études et actions opérationnelles seront conduites prioritairement.

Parmi ces 4 îlots, figure le secteur Hoche-Versailles, incluant divers îlots en renouvellement urbain le long des rues Pottier, Hoche, Fourcroy et Versailles concentrant les difficultés urbaines.

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

En préalable, le 20 décembre 2016, il avait été signé entre l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) et l'EPF une convention de financement pour des études pré-opérationnelles portant notamment sur les conditions de réhabilitation ou de démolition des copropriétés de l'îlot Hoche-Versailles. Ces études s'inscrivent dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) signé entre les collectivités locales, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ANAH en application du contrat de ville, le 17 juillet 2015, qui a identifié parmi les quartiers prioritaires, celui des copropriétés en question.

Pilotées par l'EPAEM, ces études ont pour objectifs de préfigurer une stratégie coordonnée d'intervention sur les copropriétés dégradées précitées et de définir les conditions de mobilisation tant opérationnelles que stratégiques de l'EPF, notamment pour les immeubles qui composent l'îlot Hoche-Versailles. Situé au sein du périmètre « Euroméditerranée 1 ».

Depuis le lancement du premier Programme National de Renouveau Urbain développé sur la ZUS Centre-Nord par convention de juin 2010, l'EPAEM a initié ou lancé un nombre important d'opérations de requalification des abords de l'autoroute A7, depuis le Boulevard de Strasbourg jusqu'au collège Versailles. Certaines de ces opérations sont achevées, comme l'aménagement des places de Strasbourg et Joséphine Roussel ou la requalification de l'avenue Camille Pelletan avec l'intégration d'une voie de bus en site propre. Les plateaux sportifs Kléber ont été livrés en 2018 et le chantier de la Maison pour tous Kléber a été lancé. D'autres opérations sont en cours de réalisation, en particulier le programme immobilier Hoche-Caire qui comprend 95 logements et 4 500 m² de locaux d'activités. Pour sa part, le collège Versailles va être intégralement rénové et désenclavé. Les travaux débuteront au second trimestre 2019.

Enfin, le bailleur 1001 Vie Habitat a acquis un ensemble immobilier auprès de la Logirem le long de la rue Eugène Pottier et a lancé fin 2018 une consultation d'opérateurs en vue d'une requalification complète de ce parc.

Les études menées sur les rues Hoche et Versailles s'inscrivent dans cette dynamique et ont pour objectif de définir les conditions d'une intervention d'envergure destinée à éradiquer l'habitat particulièrement insalubre qui demeure sur ce secteur.

Ces études lancées en juillet 2018 devront aboutir à la mise en place d'un programme opérationnel validé par l'ensemble des partenaires et présenté par la Métropole à l'ANRU en vue d'un conventionnement au titre du QPV Grand Centre-Ville.

Ces actions, dans le cadre du Plan Initiative Copropriété, s'appuieront notamment sur les aides financières de l'ANAH, ainsi que sur celles de l'ANRU.

Dans ce cadre, l'EPF est engagé dans une convention d'intervention Foncière avec la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'EPAEM, signée le 10 septembre 2019 par l'ensemble des partenaires, en vue en particulier d'exécuter sur le site Hoche-Versailles une mission de maîtrise foncière des îlots dégradés en phase d'impulsion réalisation dans l'objectif à terme de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

L'îlot Hoche-Versailles, le long de la rue Hoche et de la rue de Versailles, est constitué par un ensemble de 8 immeubles anciens dégradés, totalisant 132 logements et 6 locaux commerciaux, ainsi qu'une parcelle non bâtie, caractérisé par une concentration de difficultés, techniques, financières et sociales, comprenant des cas de péril et d'insalubrité avérés.

Il est proposé d'engager sur cet îlot les procédures d'expropriation nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. A cette fin il s'agit d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique des programmes de travaux suivant :

- 9 parcelles privées, dont un terrain communal non bâti, destinées à constituer une réserve foncière,

La liste de ces parcelles à soumettre aux enquêtes préalables à Déclaration d'Utilité Publique et enquêtes parcellaires conjointes est annexée au présent rapport.

A cette fin, il est proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces immeubles pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général.

Les dossiers d'enquêtes publiques et parcellaires seront transmis en Préfecture par l'EPF dès leur complétude.

Le coût prévisionnel de ces acquisitions est estimé à environ 10 millions d'euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens est en cours par France Domaine. Les indemnités d'expropriation et d'évictions seront portées par l'EPF PACA qui a provisionné la convention d'intervention foncière Hoche-Versailles approuvée par son conseil d'administration d'un budget de 12 millions d'euros.

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

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- 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 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
Le projet de délibération portant sur l'Engagement des procédures d'expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur - Immeubles de l'îlot Hoche - Versailles à Marseille.

OUÏ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'Engagement des procédures d'expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur - Immeubles de l'îlot Hoche - Versailles à Marseille ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'Engagement des procédures d'expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur - Immeubles de l'îlot Hoche - Versailles à Marseille.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC