

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

STRATEGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE - CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE NOAILLES – PROJET DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE FONCIERE » EN VUE DE LA MAITRISE DU FONCIER PAR VOIE D'EXPROPRIATION DES NUMEROS 65 A 83 INCLUS DE LA RUE D'AUBAGNE – MARSEILLE 13001

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 politiques 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 contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) approuvé par délibération n°URB 001-6423/19/CM du 20 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 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.

Suite à la remise du rapport du collège d'experts de la rue d'Aubagne au Maire de Marseille, la ville de Marseille a annoncé par communiqué de presse du 1^{er} mars 2019 sa décision de maîtriser les immeubles compris entre les numéros 71 et 83, inclus, de la rue d'Aubagne.

Suite à cette décision, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé par délibération n°URB 10899 en date du 24 octobre 2019 une convention d'intervention foncière, également délibérée par la ville de Marseille, afin de confier à l'Établissement Public Foncier régional (EPF PACA) la mission de maîtriser l'intégralité des parcelles et immeubles compris entre les numéros 65 à 83 inclus de la rue d'Aubagne, les tenements des numéros 61 et 63 étant déjà maîtrisés.

Les immeubles concernés par la décision des pouvoirs publics sont totalement inoccupés. Les ménages qui en sont issus ont fait l'objet d'un accompagnement pour accélérer le processus de leur relogement définitif dès lors que le retour sur site n'est plus envisagé.

Début novembre 2019, sur les 68 ménages recensés, 42 ont d'ores et déjà été relogés définitivement et 26 sont relogés temporairement en attente d'un relogement définitif ; la plupart ayant déjà reçu une ou plusieurs propositions de relogement.

La Ville, l'Etat et la Métropole poursuivent un travail partenarial pour mener à bien, dans les meilleures conditions, cet accompagnement des occupants afin de leur garantir un accès à un logement correspondant à leurs besoins et attentes.

Le périmètre d'intervention est constitué par un ensemble de 10 parcelles comprises dans le périmètre de sécurité et d'interdiction d'occuper - rue d'Aubagne et rue Jean Roque, instauré par la ville de Marseille depuis le 11 novembre 2018 et actualisé par arrêté du 9 octobre 2019, incluant :

- les parcelles des immeubles effondrés des numéros 65 et 67, rue d'Aubagne ainsi que l'immeuble partiellement déconstruit du 69, rue d'Aubagne ;
- Les immeubles compris entre les numéros 71 à 83 rue d'Aubagne, concernés par des arrêtés de péril grave et imminent.

A ce jour, si une intervention publique sur ce site est certaine, aucun programme de travaux n'a été défini. L'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit la possibilité de constituer un dossier « simplifié », lorsque la déclaration d'utilité publique (DUP) est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait été établi. Compte tenu de ces éléments et du constat des désordres dont les sources restent à investiguer, l'acquisition rapide de ce foncier, avant que le projet ne soit établi, est absolument nécessaire.

Dans le cadre de la convention susvisée, il est proposé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserve foncière » sur ces parcelles, en vue de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir après les études techniques nécessaires et en concertation. La liste des parcelles à soumettre aux enquêtes préalables à Déclaration d'Utilité Publique et parcellaires conjointes et un plan de localisation sont annexés 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 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 4 millions d'euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens est en cours par France Domaine qui a visité les biens courant octobre 2019. Les indemnités d'expropriation et d'éviction seront portées par l'EPF PACA qui a provisionné la convention d'intervention foncière Noailles approuvée par son conseil d'administration d'un budget de 5 millions d'euros.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Vie Urbaine

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 19 Décembre 2019

13289

■ **Stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé - Convention d'intervention foncière Noailles - Projets de Déclaration d'Utilité Publique "réserve foncière" en vue de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation des numéros 65 à 83 inclus de la rue d'Aubagne - Marseille 13001**

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 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 tènements 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 contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) approuvé par délibération n°URB 001-6423/19/CM du 20 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 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.

Suite à la remise du rapport du collège d'experts de la rue d'Aubagne au Maire de Marseille, la ville de Marseille a annoncé par communiqué de presse du 1^{er} mars 2019 sa décision de maîtriser les immeubles compris entre les numéros 71 et 83, inclus, de la rue d'Aubagne.

Suite à cette décision, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé par délibération n°URB 10899 en date du 24 octobre 2019 une convention d'intervention foncière, également délibérée par la ville de Marseille, afin de confier à l'Etablissement Public Foncier régional (EPF PACA) la mission de maîtriser l'intégralité des parcelles et immeubles compris entre les numéros 65 à 83 inclus de la rue d'Aubagne, les tènements des numéros 61 et 63 étant déjà maîtrisés.

Les immeubles concernés par la décision des pouvoirs publics sont totalement inoccupés. Les ménages qui en sont issus ont fait l'objet d'un accompagnement pour accélérer le processus de leur relogement définitif dès lors que le retour sur site n'est plus envisagé.

Début novembre 2019, sur les 68 ménages recensés, 42 ont d'ores et déjà été relogés définitivement et 26 sont relogés temporairement en attente d'un relogement définitif ; la plupart ayant déjà reçu une ou plusieurs propositions de relogement.

La Ville, l'Etat et la Métropole poursuivent un travail partenarial pour mener à bien, dans les meilleures conditions, cet accompagnement des occupants afin de leur garantir un accès à un logement correspondant à leurs besoins et attentes.

Le périmètre d'intervention est constitué par un ensemble de 10 parcelles comprises dans le périmètre de sécurité et d'interdiction d'occuper - rue d'Aubagne et rue Jean Roque, instauré par la ville de Marseille depuis le 11 novembre 2018 et actualisé par arrêté du 9 octobre 2019, incluant :

- les parcelles des immeubles effondrés des numéros 65 et 67, rue d'Aubagne ainsi que l'immeuble partiellement déconstruit du 69, rue d'Aubagne ;
- Les immeubles compris entre les numéros 71 à 83 rue d'Aubagne, concernés par des arrêtés de péril grave et imminent.

A ce jour, si une intervention publique sur ce site est certaine, aucun programme de travaux n'a été défini. L'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit la possibilité de constituer un dossier « simplifié », lorsque la déclaration d'utilité publique (DUP) est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait été établi. Compte tenu de ces éléments et du constat des désordres dont les sources restent à investiguer, l'acquisition rapide de ce foncier, avant que le projet ne soit établi, est absolument nécessaire.

Dans le cadre de la convention susvisée, il est proposé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserve foncière » sur ces parcelles, en vue de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir après les études techniques nécessaires et en concertation. La liste des parcelles à soumettre aux enquêtes préalables à Déclaration d'Utilité Publique et parcellaires conjointes et un plan de localisation sont annexés 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 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 4 millions d'euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens est en cours par France Domaine qui a visité les biens courant octobre 2019. Les indemnités d'expropriation et d'éviction seront portées par l'EPF PACA qui a provisionné la convention d'intervention foncière Noailles approuvée par son conseil d'administration d'un budget de 5 millions d'euros.

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 ;
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article R.112-5 ;
- 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°012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération n°DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019 approuvant les modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique ;
- La délibération n°DEVT 001-6459/19/CM du 20 juin 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable aux Déclarations d'Utilité Publique nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne
- La délibération n° URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 approuvant le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) ;
- La délibération n°URB 10899 du 24 octobre 2019 approuvant la convention d'intervention foncière entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur Noailles à Marseille, 1^{er} arrondissement
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 17 décembre 2019

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 le Projet Partenarial d'Aménagement du Centre-Ville de Marseille identifie les quatre îlots de première phase, dont l'îlot Noailles-Ventre, sur lesquels études et actions opérationnelles devront être conduites prioritairement ;
- Qu'il est nécessaire de procéder à ces acquisitions avant que le projet d'aménagement n'ait été établi, l'intervention publique étant incontournable pour permettre un traitement d'ensemble des désordres ;
- Que la convention d'intervention foncière délibérée le 24 octobre 2019 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) sur le site de la rue d'Aubagne missionne l'EPF PACA en vue de l'acquisition des immeubles compris entre les numéros 65 à 83 (inclus) de la rue

d'Aubagne en vue de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation ;

- Qu'il convient d'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation nécessaire concernant les 10 parcelles de la rue d'Aubagne (Marseille – 1^{er} arrondissement) visées par la convention d'intervention foncière et d'habiliter la Présidente de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet ;
- Que l'EPF PACA sera bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité à intervenir

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserve foncière », au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur les parcelles comprises entre les numéros 65 et 83 (inclus) de la rue d'Aubagne, listées et localisées en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces parcelles est destinée à constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation. Elle s'inscrit dans le cadre de la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, l'ouverture des enquêtes préalables aux déclarations d'utilité publique et des enquêtes parcellaires conjointes, prévues aux articles L.110-1, R.112-5 (dossier simplifié), R.131-1 et suivants du code de l'Expropriation, au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur conformément à l'article 1 de la présente délibération.

Article 3 :

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique afférente est habilité à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

ANNEXE – Parcelles concernées par le projet de DUP en vue de la constitution de réserve foncière sur le site de la rue d’Aubagne – Marseille 13001

	Immeuble	Référence cadastrale	Statut
65, rue d’Aubagne	Parcelle effondrée	B 0184	Copropriété
67, rue d’Aubagne	Parcelle effondrée	B 0200	Mono-propriété
69, rue d’Aubagne	Immeuble en partie déconstruit	B 0201	Copropriété
71, rue d’Aubagne	4 niveaux sur rdc	B 0202	Copropriété
73, rue d’Aubagne	3 niveaux sur rdc	B 0203	Copropriété
75, rue d’Aubagne	3 niveaux sur rdc	B 0204	Mono-propriété
77, rue d’Aubagne	3 niveaux sur rdc	B 0205	Mono-propriété
79, rue d’Aubagne	4 niveaux sur rdc	B 0208	Copropriété
81, rue d’Aubagne	4 niveaux sur rdc	B 0209	Copropriété
83, rue d’Aubagne	3 niveaux sur rdc	B 0210	Copropriété

