

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU
BUREAU DE LA METROPOLE**

STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ - LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - ENGAGEMENT DES PROCÉDURES D'EXPROPRIATION AU PROFIT DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR - IMMEUBLES DE L'ÎLOT HOCHÉ-VERSAILLES SUR LE TROISIÈME ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE

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 où 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.

En préalable, le 20 décembre 2016, il avait été signé entre l'Établissement 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 Renouvellement 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 Renouvellement 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 débiteront 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 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.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 19 Décembre 2019

13749

■ 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

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 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.

En préalable, le 20 décembre 2016, il avait été signé entre l'Établissement 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 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 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 ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire de Marseille Provence du 17 décembre 2019.

Oùï 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 aux acquisitions d'immeubles avant que le projet d'aménagement n'ait été établi compte tenu de la déliquescence de certaines des copropriétés et immeubles des rues Hoche et Versailles ;
- Que la convention d'intervention foncière délibérée le 10 septembre 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 Hoche-Versailles missionne l'EPF PACA en vue de l'acquisition des immeubles de la rue de Versailles et de la rue Hoche pour constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation ;
- Que le recours à des procédures de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la maîtrise foncière par voie d'expropriation des biens les plus dégradés est nécessaire pour appliquer la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne.
- Qu'il convient d'approuver l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 8 immeubles et une parcelle non bâtie dans le troisième arrondissement de Marseille 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 des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur des 9 parcelles privées, dont un terrain communal non bâti, listés en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces immeubles destinés à constituer une réserve foncière, s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

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, 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.

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

Xavier MERY

Ilot Hoche Versailles

Parcelles visées par la DUP

	Immeuble	Référence parcelle cadastrale	Statut	Logements
31, rue Hoche	Non bâti	C0047	Public	0
33, rue Hoche	4 niveaux sur rez-de- chaussée	C0048	Copropriété	8
35, rue Hoche	4 niveaux sur rez-de- chaussée	C0049	Mono- propriété	8
37, rue Hoche	4 niveaux sur rez-de- chaussée	C0050	Mono- propriété	9
Total Rue Hoche				26
3, rue Versailles	5 niveaux sur rez-de- chaussée	C0036	Mono- propriété	9
5, rue Versailles	5 niveaux sur rez-de- chaussée	C0037	Copropriété	23
7, rue Versailles	6 niveaux sur rez-de- chaussée	C0038	Copropriété	27
9, rue Versailles	6 niveaux sur rez-de- chaussée	C0039	Copropriété	24
11, rue Versailles	6 niveaux sur rez-de- chaussée	C0040	Copropriété	23
Total rue de Versailles				106
Total général				132

