

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIÈRE GRAND CENTRE VILLE - PROJETS DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE AU PROFIT DE L'EPF EN VUE DE LA RÉALISATION D'OPÉRATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LA MAÎTRISE DU FONCIER PAR VOIE D'EXPROPRIATION - 51, RUE SAINT-FERRÉOL - 27, LA CANEBIÈRE - 16, RUE SAINT-SUFFREN À MARSEILLE 1ER ET 6ÈME ARRONDISSEMENTS

Approuvée en octobre 2010, l'opération Grand Centre-Ville a notamment pour objectif, sur la période 2011-2025, la production de 1400 logements mis sur le marché en accession, accession aidée, locatif adapté et locatif social, cette production incluant la production neuve et la remise sur le marché après restructuration lourde ou restauration.

Pour répondre à ces objectifs, et en complément des interventions de la SOLEAM, une première convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille » a été signée le 12 mars 2014 entre l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA) et la ville de Marseille en vue d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés sur le périmètre d'Opération Grand Centre-Ville (OGCV). Pour intégrer la métropole Aix-Marseille-Provence nouvellement créée, une convention d'intervention foncière tripartite du même nom a été signée le 2 mars 2017, entre la Métropole, la Ville et l'EPF PACA. Par cette convention, les signataires ont convenu de s'associer afin de conduire sur le long terme une politique foncière spécifique visant à préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

La Métropole a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais afin de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé. Cette intervention publique vise à rénover les immeubles de manière complète et pérenne, à produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, à remettre sur le marché des logements vacants, à produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des projets poursuivis est un préalable à la maîtrise de ces immeubles privés. Elle autorise et motive le recours à l'expropriation. Compte tenu de cette stratégie globale et au regard du volume d'immeubles à maîtriser qu'elle implique, une concertation publique, conforme aux articles L. 103-2, L. 103-3 2e et L. 103-4 du Code de l'Urbanisme, s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin dernier.

C'est dans ce contexte que la Métropole a décidé de s'engager sans délais dans l'action avec les outils existants et a ainsi sollicité l'EPF en janvier 2019 afin d'intensifier et accélérer l'action foncière publique de l'Établissement en complément des interventions de la SOLEAM et des deux concessionnaires d'Éradication de l'Habitat indigne (Marseille Habitat et Urbanis aménagement) dans le cadre de la nouvelle stratégie adoptée sur le territoire central de Marseille.

Ainsi, dans le cadre de la convention d'intervention foncière précitée, la Métropole a souhaité que l'EPF puisse participer activement par son action à la maîtrise d'une cinquantaine d'immeubles, d'îlots où de tènements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé et de la lutte contre la vacance, pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre, ceci par acquisitions

amiables, préemptions et expropriations impliquant la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique adaptées.

C'est dans ce contexte qu'ont été repérés les immeubles et parcelles objets du présent rapport, situés dans les 1er et 6ème arrondissements de Marseille :

- L'immeuble sis 27-29, voie La Canebière (cadastré quartier Belsunce, parcelles n° 201801 E0019, n° 201801 E0017, n° 201801 E0053) est une copropriété dégradée dont les étages sont majoritairement vacants, présentant un intérêt patrimonial et un positionnement stratégique au cœur du centre-ville ; L'ensemble de l'immeuble correspond aux adresses suivantes : 27-29, voie La Canebière 13001 ; 11-13, rue des Fabres 13001 ;
- L'immeuble sis 51-53, rue Saint-Ferréol (cadastré quartier Opéra, parcelle n° 201803 B0313) est un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments dont les étages sont majoritairement vacants, présentant un intérêt patrimonial et un positionnement stratégique au cœur du centre-ville. Cet ensemble immobilier est divisé en 2 volumes distincts.
- La parcelle sise 16, rue Saint-Suffren (cadastrée quartier Castellane, parcelle n°206823 B0108) est une propriété unique bâtie en partie seulement, laissée à l'état d'abandon depuis la démolition de l'immeuble sur rue il y a une dizaine d'années.

Compte tenu de l'état majoritairement vacant de ces biens, de l'état de dégradation ou d'abandon avéré pour deux d'entre eux, au sein de quartiers où la demande en logements reste forte, particulièrement en matière de logements à loyer maîtrisé, ces biens constituent des opportunités foncières de maîtrise publique en vue de poursuivre un projet d'intérêt général à vocation sociale.

L'acquisition-amélioration de ces biens en vue de produire du logement social répond ainsi à un objectif d'intérêt général justifiant le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Une fois la procédure d'expropriation aboutie, ils feront l'objet d'une cession à un bailleur social public ou privé en vue de produire des logements sociaux.

Cette stratégie permet à la fois de répondre aux objectifs de production de logements sociaux réglementaires dans des arrondissements déficitaires (au 1er janvier 2018, le 1er arrondissement comptait 15% de logements locatifs sociaux et 4,6% dans le 6 arrondissement) et aux besoins de relogement générés par la lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement du tissu urbain ancien.

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 et parcelles pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 15 Octobre 2020

15107

■ **Convention d'Intervention Foncière Grand Centre Ville - Projets de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPF en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 51, rue Saint-Ferréol - 27, La Canebière - 16, rue Saint-Suffren à Marseille 1er et 6ème arrondissements**

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

Approuvée en octobre 2010, l'opération Grand Centre-Ville doit contribuer à la requalification du centre-ville de Marseille en permettant, sur la période 2011-2025, le renouvellement urbain à partir des pôles identifiés et en agissant sur la production de logements, la requalification d'espaces publics, la création de locaux d'activités et l'accompagnement à la réhabilitation privée. Cette opération a notamment pour objectif la production de 1400 logements mis sur le marché en accession, accession aidée, locatif adapté et locatif social, cette production incluant la production neuve et la remise sur le marché après restructuration lourde ou restauration.

Cette opération d'aménagement est actuellement concédée par la métropole Aix-Marseille-Provence à la société publique locale d'aménagement SOLEAM.

Pour répondre à ces objectifs, et en complément des interventions de la SOLEAM, une première convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille » a été signée le 12 mars 2014 entre l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA) et la ville de Marseille en vue d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés sur le périmètre d'Opération Grand Centre-Ville (OGCV). Pour intégrer la métropole Aix-Marseille-Provence nouvellement créée, une convention d'intervention foncière tripartite du même nom a été signée le 2 mars 2017, entre la Métropole, la Ville et l'EPF PACA. Par cette convention, les signataires ont convenu de s'associer afin de conduire sur le long terme une politique foncière spécifique visant à préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

Afin d'accélérer le renouvellement du parc privé ancien, la Métropole a approuvé par délibération du 13 décembre 2018 une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier, et, lorsque l'intérêt général est avéré, pourvoir agir sur la propriété privée.

La Métropole a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais afin de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé. Cette intervention publique vise à rénover les immeubles de manière complète et pérenne, à produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, à remettre sur le marché des logements vacants, à produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des projets poursuivis est un préalable à la maîtrise de ces immeubles privés. Elle autorise et motive le recours à l'expropriation. Compte tenu de cette stratégie globale et au regard du volume d'immeubles à maîtriser qu'elle implique, une concertation publique, conforme aux articles L. 103-2, L. 103-3 2e et L. 103-4 du Code de l'Urbanisme, s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin dernier.

C'est dans ce contexte que la Métropole a décidé de s'engager sans délais dans l'action avec les outils existants et a ainsi sollicité l'EPF en janvier 2019 afin d'intensifier et accélérer l'action foncière publique de l'Établissement en complément des interventions de la SOLEAM et des deux concessionnaires d'Éradication de l'Habitat indigne (Marseille Habitat et Urbanis aménagement) dans le cadre de la nouvelle stratégie adoptée sur le territoire central de Marseille.

Ainsi, dans le cadre de la convention d'intervention foncière précitée, la Métropole a souhaité que l'EPF puisse participer activement par son action à la maîtrise d'une cinquantaine d'immeubles, d'îlots ou de tènements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé et de la lutte contre la vacance, pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre, ceci par acquisitions amiables, préemptions et expropriations impliquant la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique adaptées.

C'est dans ce contexte qu'ont été repérés les immeubles et parcelles objets du présent rapport, situés dans les 1er et 6ème arrondissements de Marseille :

- L'immeuble sis 27-29, voie La Canebière (cadastré quartier Belsunce, parcelles n° 201801 E0019, n° 201801 E0017, n° 201801 E0053) est une copropriété dégradée dont les étages sont majoritairement vacants, présentant un intérêt patrimonial et un positionnement stratégique au cœur du centre-ville. L'ensemble de l'immeuble correspond aux adresses suivantes : 27-29, voie La Canebière 13001 ; 11-13, rue des Fabres 13001 ;
- L'immeuble sis 51-53, rue Saint-Ferréol (cadastré quartier Opéra, parcelle n° 201803 B0313) est un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments dont les étages sont majoritairement vacants, présentant un intérêt patrimonial et un positionnement stratégique au cœur du centre-ville. Cet ensemble immobilier est divisé en 2 volumes distincts.
- La parcelle sise 16, rue Saint-Suffren (cadastrée quartier Castellane, parcelle n°206823 B0108) est une propriété unique bâtie en partie seulement, laissée à l'état d'abandon depuis la démolition de l'immeuble sur rue il y a une dizaine d'années.

Compte tenu de l'état majoritairement vacant de ces biens, de l'état de dégradation ou d'abandon avéré pour deux d'entre eux, au sein de quartiers où la demande en logements reste forte, particulièrement en matière de logements à loyer maîtrisé, ces biens constituent des opportunités foncières de maîtrise publique en vue de poursuivre un projet d'intérêt général à vocation sociale.

L'acquisition-amélioration de ces biens en vue de produire du logement social répond ainsi à un objectif d'intérêt général justifiant le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Une fois la procédure d'expropriation aboutie, ils feront l'objet d'une cession à un bailleur social public ou privé en vue de produire des logements sociaux.

Cette stratégie permet à la fois de répondre aux objectifs de production de logements sociaux réglementaires dans des arrondissements déficitaires (au 1er janvier 2018, le 1er arrondissement comptait 15% de logements locatifs sociaux et 4,6% dans le 6 arrondissement) et aux besoins de relogement générés par la lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement du tissu urbain ancien.

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 et parcelles pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.

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 ;
- 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° 012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération 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 DEVT 001-6459/19/CM du 20 juin 2019 du Conseil de la Métropole portant approbation du 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 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 délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La convention d'intervention foncière sur le périmètre « Grand Centre-Ville » n°17/0196 du 13 mars 2017 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 13 octobre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération « Grand Centre-Ville » relève d'une logique de renouvellement urbain au titre de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;
- Que les trois immeubles et parcelles objets du présent rapport, compte tenu de l'état majoritairement vacant de ces biens, de leur positionnement stratégique, et de l'état de dégradation ou d'abandon avéré pour deux d'entre eux, constituent des cibles prioritaires pour répondre aux objectifs de l'opération Grand Centre-Ville en matière de production de logements nouveaux diversifiés par acquisition-amélioration ;
- Qu'au regard de leur localisation au sein de quartiers où la demande en logements reste forte, particulièrement en matière de logements à loyer maîtrisé, ces biens constituent des opportunités foncières de maîtrise publique en vue de poursuivre un projet d'intérêt général à vocation sociale.
- Qu'il convient donc de maîtriser les immeubles et parcelles sis 27-29, voie La Canebière (cadastré quartier Belsunce, parcelles n° 201801 E0019, n° 201801 E0017, n° 201801 E0053), 51-53, rue Saint-Ferréol (parcelle n° 201803 B0313) et 16, rue Saint-Suffren (parcelle n°206823 B0108) pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux répondant aux objectifs précités ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires concernant les trois immeubles et parcelles objets du présent rapport 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, dans le cadre de la convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville », l'engagement des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de l'EPF PACA en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux sur les trois immeubles et parcelles suivantes, situées dans les 1er et 6e arrondissements de Marseille :

- L'immeuble sis 27-29, voie La Canebière (cadastré quartier Belsunce, parcelles n° 201801 E0019, n° 201801 E0017, n° 201801 E0053), repéré sur le plan en annexe n°1 ;
- L'immeuble sis 51-53, rue Saint-Ferréol (cadastré quartier Opéra, parcelle n° 201803 B0313), repéré sur le plan en annexe n°2 ;
- La parcelle sise 16, rue Saint-Suffren (cadastrée quartier Castellane, parcelle n°206823 B0108), repérée sur le plan en annexe n°3.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilitée 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.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation, au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, en vue de la maîtrise des biens nécessaires à la mise en œuvre des opérations objets de l'article 1.

Article 3 :

Le bénéficiaire des déclarations d'utilité publique afférentes 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 Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

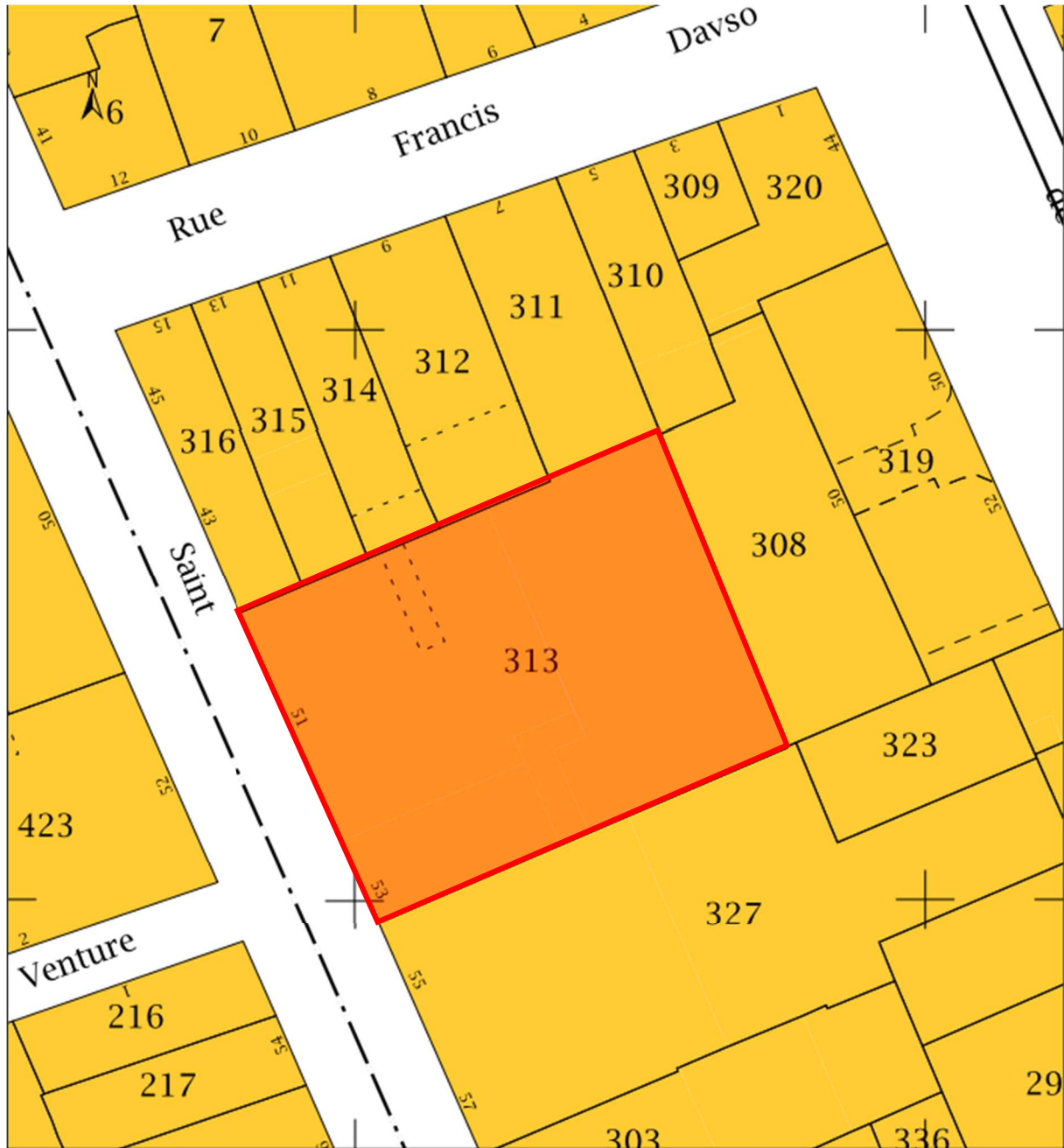
Frédéric GUINIERI


ANNEXE 1 – 27-29 voie La Canebière 13001



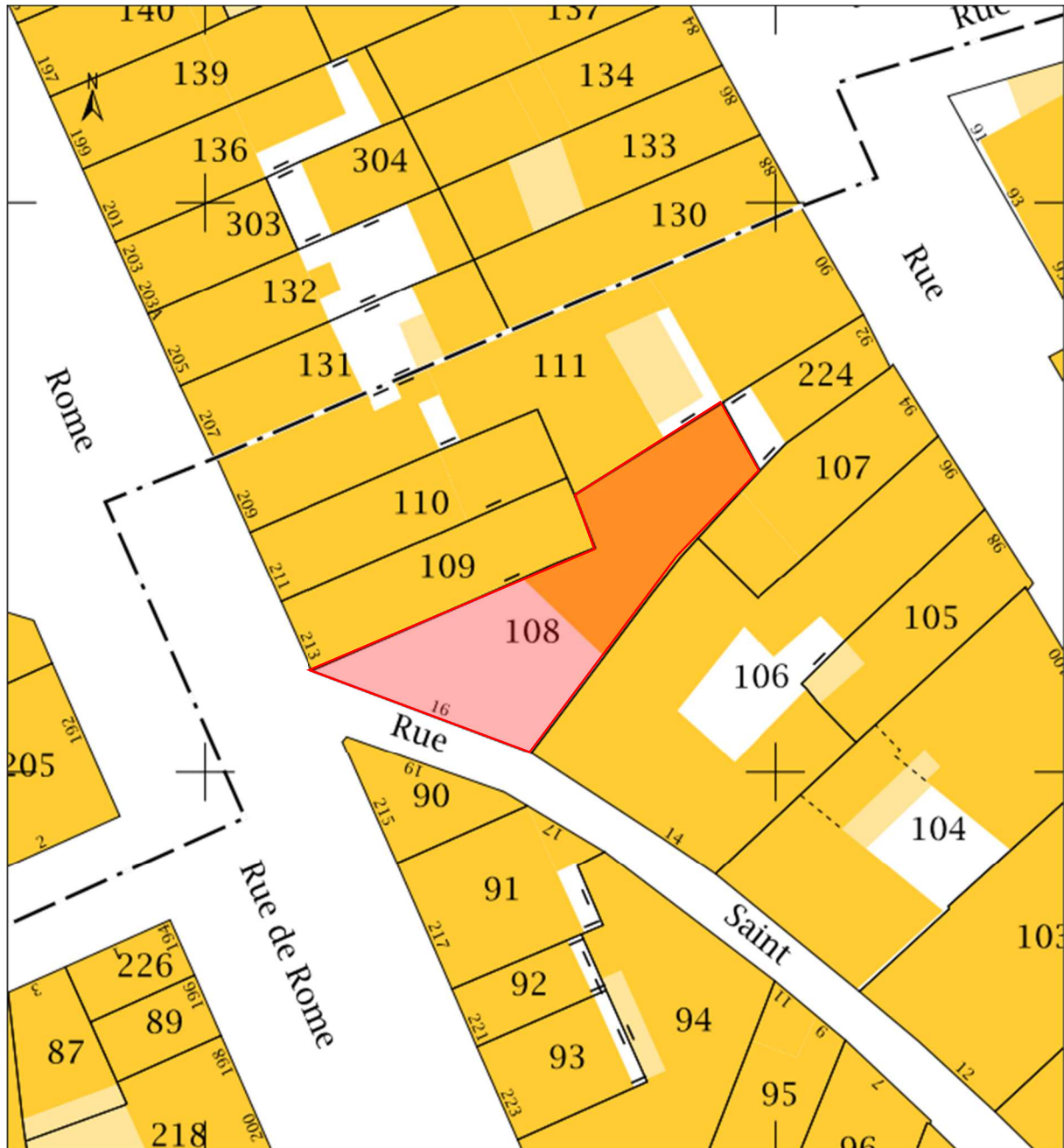
 Parcelles concernées par le projet de DUP


ANNEXE 2 – 51-53 rue Saint Ferréol 13001



 Parcelle concernée par le projet de DUP

ANNEXE 3 – 16 rue Saint Suffren 13006



 Parcelle concernée par le projet de DUP