

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 15 décembre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 68 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Agnès FRESCHER - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Jocelyne POMMIER - Julien RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY représenté par Roland GIBERTI - Sébastien BARLES représenté par Etienne TABBAGH - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Joël CANICAVE représenté par Pierre LEMERY - Mathilde CHABOCHE représentée par Cédric JOUVE - Bernard DEFLESSELLES représenté par Caroline MAURIN - Olivia FORTIN représentée par Eric SEMERDJIAN - Pierre HUGUET représenté par Anne VIAL - Christine JUSTE représentée par Jean-Marc SIGNES - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Eric MERY représenté par Lourdes MOUNIEN - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Marcel TOUATI représenté par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Sophie CAMARD - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Jean-Marc COPPOLA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Arnaud DROUOT - Lydia FRENTZEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Bruno GILLES - Sophie GUERARD - Anthony KREHMEIER - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA - Aïcha SIF - Nathalie TESSIER.

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

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

URB 004-193/20/CT

■ CT1 - Ilot prioritaire Noailles-Ventre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPF PACA sur le secteur Rome-Palud - Marseille - 1er arrondissement

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 20/18847/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 « Ilot prioritaire Noailles-Ventre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPF PACA en vue de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation de 8 parcelles sur le secteur Rome-Palud – 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.

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, pouvoir agir sur la propriété privée.

La Métropole a ainsi décidé d'engager des 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. En raison 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.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) a été sollicité pour mener des actions foncières dans le but de maîtriser une cinquantaine d'immeubles, d'îlots où 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 pour cause d'Utilité Publique.

Différentes conventions d'intervention foncière déjà contractualisées permettent à l'EPF PACA de répondre à ces objectifs. Il intervient notamment dans le cadre de la convention d'intervention foncière « Grand

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

Centre-Ville de Marseille », signée le 2 mars 2017 entre l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA) la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille en vue d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés sur le périmètre de l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV), opération d'aménagement actuellement concédée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la société publique locale d'aménagement SOLEAM. Cette opération doit permettre, 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.

Par cette convention d'intervention foncière, 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, en complément des interventions de la SOLEAM.

C'est dans le cadre de cette convention qu'a été ciblé, par l'approbation d'un avenant numéro 2 signé en date du 11 juin 2019, l'îlot « Moustier-Palud-Estelle-Rome », dont les numéros 59, rue de Rome / 44, rue de la Palud et 63, rue de Rome / 48, rue de la Palud. Cet îlot est intégré dans le périmètre plus large de l'îlot prioritaire « Noailles-Ventre », l'un des 4 îlots opérationnels de première phase identifiés par le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en juillet 2019, sur lesquels études et actions opérationnelles seront conduites prioritairement. Cet îlot prioritaire est par ailleurs compris dans le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Grand Centre-Ville, objet du protocole de préfiguration du NPNRU signé fin 2017.

Il est à noter que l'EPF PACA intervient déjà dans le périmètre de l'îlot prioritaire Noailles-Ventre dans le cadre d'une mission spécifique de maîtrise foncière et de portage des immeubles compris entre les numéros 65 et 83 (inclus) de la rue d'Aubagne. Cette intervention, cadrée par une convention d'intervention foncière dédiée, doit permettre de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation sur l'îlot prioritaire. Le lancement d'une DUP « réserve foncière » sur ce site a d'ailleurs été approuvé par délibération du 19 décembre 2019 et le dossier de DUP déposé en Préfecture au mois de janvier 2020.

Sur le périmètre de l'îlot compris entre les rues Moustier, Rome, Estelle et Palud, étendu aux côtés pairs et impairs de la rue de la Palud, l'EPF PACA a récemment réalisé une étude, à la demande de la Métropole. Ce périmètre d'étude, constitué d'un ensemble de 28 parcelles (dont 2 parcelles déconstruites) est caractérisé par une forte densité bâtie, une absence totale de cœurs d'îlots et une très faible proportion d'espaces publics alentours, ainsi que par un état global de dégradation du bâti avec des cas de péril et d'insalubrité avérés.

C'est dans ce contexte qu'ont été repérés comme devant faire l'objet d'une maîtrise foncière les immeubles et parcelles objets du présent rapport, tous situés dans le périmètre de l'îlot prioritaire « Noailles-Ventre » (Marseille – 1^{er} arrondissement). Ces immeubles et parcelles, en plus de leur positionnement stratégique, présentent les caractéristiques suivantes (non cumulatives) :

- Bâti dégradé, vétuste ou non-entretenu, absence de qualité architecturale ;
- Vacance majoritaire, sous-occupation ;
- Bâti peu dense, de petite hauteur, hétérogénéité dans le rythme des façades et aspects architecturaux.

Il est à noter que ce périmètre inclut notamment les parcelles des 41, rue de la Palud (cadastrée quartier Noailles, parcelle n°201803 B0267) et 43, rue de la Palud (cadastrée quartier Noailles, parcelle n°201803 B0266), déconstruites par la ville de Marseille suite aux arrêtés pris en date des 31 janvier 2019 et 7 février 2019, et abrogés par un arrêté du 24 septembre 2020 qui prend acte des travaux de déconstruction et de la stabilisation du site attestés par un bureau d'études techniques. Il inclut également les immeubles des 59, rue de Rome / 44, rue de la Palud (cadastrés quartier Noailles, parcelle n°201803 B0285) et 63, rue de Rome / 48, rue de la Palud (cadastrés quartier Noailles, parcelle n°201803 B0288), visés par l'avenant numéro 2 de la convention d'intervention foncière Grand Centre-Ville de Marseille.

Les immeubles concernés sont pour certains inoccupés, pour d'autres occupés. Les ménages qui en sont issus font pour certains déjà l'objet d'un accompagnement pour accélérer le processus de leur relogement définitif dès lors que le retour sur site n'est plus envisagé. Cet accompagnement sera mis en place pour les autres ménages identifiés, dans le cadre d'un travail partenarial associant la Ville, l'Etat et la Métropole afin de garantir aux occupants un accès à un logement correspondant à leurs besoins et attentes.

A ce jour, si une intervention publique sur ce site est certaine, aucun programme de travaux n'a été pour le moment 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 des éléments décrits précédemment, l'acquisition rapide de ce foncier, avant que le projet ne soit établi, est 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 PACA dès leur complétude.

Le coût prévisionnel de ces acquisitions est estimé à environ 2,8 millions d'euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens sera réalisée par France Domaine à la suite d'une visite. Les indemnités d'expropriation et d'éviction seront portées par l'EPF PACA dans le cadre de la convention d'intervention grand centre-ville.

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 du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 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 « PPA - Ilot prioritaire Noailles-Ventre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique "réserve foncière" au profit de l'EPF PACA en vue de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation de 8 parcelles sur le secteur Rome-Palud - Marseille 13001 ».

Signé le 15 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 18 décembre 2020

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative au PPA - Ilot prioritaire Noailles-Ventre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique "réserve foncière" au profit de l'EPF PACA en vue de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation de 8 parcelles sur le secteur Rome-Palud - Marseille 13001.
- 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 le projet de Déclaration d'Utilité Publique "réserve foncière" au profit de l'EPF PACA en vue de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation de 8 parcelles sur le secteur Rome-Palud – Marseille 13001.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI