

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de la Ville de Marseille - Modification de la délibération URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020

L'article L.211-2 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cet Etablissement est compétent de plein droit en matière de Droit de Prémption Urbain.

D'autre part, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1er janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire.

L'article L.5211-41-3 du code général des collectivités territoriales dispose que : « (...) L'ensemble des biens, droits et obligations des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale fusionnés sont transférés à l'Etablissement Public issu de la fusion ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2-I, du Code Général des Collectivités Territoriales.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars du 2014 ont posé le principe de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale.

En vertu de l'article L.134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore dans le cadre de ses Conseils de Territoire plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un Territoire de la Métropole.

Par délibération URBA 029-8700/20/CM du 15 octobre 2020, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le territoire Marseille Provence.

Compte tenu des modifications ou suppressions des secteurs d'intervention survenues depuis lors notamment avec l'échéance de la ZAD façade Maritime Nord au 2 juin 2022, il convient de redéfinir à compter de cette date, certains périmètres de Droit de Prémption Urbain Renforcé afin de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagements conduites par ce biais sur le territoire de la Ville de Marseille et ainsi de renforcer et poursuivre une maîtrise foncière sur des secteurs ciblés.

Il convient aujourd'hui, d'élargir ce périmètre aux 5 secteurs suivants auparavant intégrés dans la ZAD façade maritime nord pour laquelle la Ville de Marseille était titulaire du DPUR par arrêté Préfectoral du 5 avril 2016 :

- Copropriété « Maison Blanche »
- Secteur dit « Moulins – Docks Libres – Villette »
- Extension Est du périmètre « Hoche Versailles »
- Ilot « Cœur Belle de Mai »
- Copropriété Résidence « Plombières »

Copropriété Maison Blanche :

La copropriété Maison Blanche située 221, boulevard Danièle Casanova au Canet dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille fait partie des 10 grandes copropriétés de Marseille dont la dégradation est avérée. Du fait de sa localisation stratégique et de sa proximité avec les aménagements liés à l'extension de l'OIN EUROMEDITERRANEE, Maison Blanche se trouve à l'articulation entre des secteurs à forte mutation et les quartiers existants (le Canet, les Arnavaux....).

Par ailleurs, elle fait partie des 5 copropriétés inscrites au Plan Initiative Copropriétés (PIC) lancé récemment par l'Etat en concertation avec les collectivités locales. Ce plan opérationnel doit permettre aux collectivités d'intervenir de façon plus efficace sur les copropriétés dégradées avec un appui de l'Etat et de ses agences.

Cette copropriété, qui compte 220 logements, concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines.

Afin de préparer la mutation future de cette propriété, une convention d'intervention foncière a été signée par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA le 24 mai 2019. Celle-ci a pour but de mettre en place un portage immobilier permettant à l'EPF PACA l'acquisition de lots et des mesures de gestion renforcée recouvrant des missions techniques et de travaux, des missions de gestion locative et des missions d'accompagnement au relogement.

Secteur Moulins – Docks libres –Villette :

Le projet urbain sur le secteur « Moulins – Docks Libres – Villette » est un projet urbain de 7 hectares, initié en 2006, qui prend place dans le quartier de Saint-Mauront (3ème arrondissement), à l'articulation entre l'OIN Euroméditerranée, son extension, et la copropriété Bellevue.

Afin d'encadrer et de conforter l'action publique foncière sur ce périmètre, la Ville de Marseille a approuvé par délibération du 16 décembre 2015 une convention d'intervention foncière, permettant de mettre en œuvre un projet en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération du bureau de la Métropole du 28 février 2019, le projet d'aménagement du secteur « Moulins – Docks Libres – Villette » a été pris en considération. Ce projet doit permettre de favoriser le renouvellement urbain aux abords de la station de métro National, d'améliorer la perméabilité de cet îlot en créant des espaces publics, de favoriser une mixité programmatique qui offre une bonne compatibilité entre des usages résidentiels, artisanaux, productifs et tertiaires, de lutter contre l'îlot de chaleur urbain, en prenant en compte le risque inondation.

En mai 2019, un avenant à la CIF avec l'EPF a été formalisé afin d'accélérer l'action foncière publique de l'EPF dans son objectif de lutte contre l'habitat indigne, permettant des actions allant jusqu'à la mise en œuvre de procédure de DUP.

Secteurs Extension Est Hoche-Versailles et Cœur Belle de Mai :

En ce qui concerne les secteurs dit « Extension Est Hoche Versailles » et l'îlot « Cœur Belle de Mai », la stratégie de lutte contre l'habitat indigne de la Métropole sur le grand centre-ville de Marseille se décline notamment au travers du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, contrat de gouvernance signé le 15 juillet 2019 qui établit le programme de travail et d'actions entre différentes parties prenantes que sont l'Etat, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et 8 autres partenaires institutionnels.

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé constituent le levier principal de la démarche de projet urbain ainsi mise en œuvre.

Sur ces secteurs, l'intervention publique se fera selon deux axes prioritaires qui sont l'amélioration et de recyclage de l'habitat privé ancien, et la requalification des voiries, réseaux et espaces publics. L'ensemble de ces actions nécessite une connaissance et une maîtrise foncière poussée.

Copropriété Plombières :

La copropriété de la résidence « Plombières » située au 27 Bd de la Révolution 13003 comprenant 285 logements, fait partie des 12 copropriétés marseillaise du cercle 1 de l'accord partenarial sur les copropriétés dégradées.

Afin de redresser cette copropriété, une OPAH copropriété dégradée a été mise en place depuis le 20 juin 2018 pour une durée de 5 ans. Par ailleurs une convention de portage ciblé tripartite expirant au 31 décembre 2029 a été signée entre Marseille Habitat, la Ville de Marseille et MAMP pour limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires en phase de saisie vente ou souhaitant vendre. Cette convention stipule la possibilité de mobiliser le droit de préemption.

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

■ Séance du 5 mai 2022

21133

■ Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de la Ville de Marseille - Modification de la délibération URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020

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

L'article L.211-2 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cet Etablissement est compétent de plein droit en matière de Droit de Prémption Urbain.

D'autre part, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1er janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire.

L'article L.5211-41-3 du code général des collectivités territoriales dispose que : « (...) L'ensemble des biens, droits et obligations des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale fusionnés sont transférés à l'Etablissement Public issu de la fusion ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2-I, du Code Général des Collectivités Territoriales.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars du 2014 ont posé le principe de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale.

En vertu de l'article L.134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore dans le cadre de ses Conseils de Territoire plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un Territoire de la Métropole.

Par délibération URBA 029-8700/20/CM du 15 octobre 2020, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le territoire Marseille Provence.

Compte tenu des modifications ou suppressions des secteurs d'intervention survenues depuis lors notamment avec l'échéance de la ZAD façade Maritime Nord au 2 juin 2022, il convient de redéfinir à compter de cette date, certains périmètres de Droit de Prémption Urbain Renforcé afin de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagements conduites par ce biais sur le territoire de la Ville de Marseille et ainsi de renforcer et poursuivre une maîtrise foncière sur des

secteurs ciblés.

Il convient aujourd'hui, d'élargir ce périmètre aux 5 secteurs suivants auparavant intégrés dans la ZAD façade maritime nord pour laquelle la Ville de Marseille était titulaire du DPUR par arrêté Préfectoral du 5 avril 2016 :

- Copropriété « Maison Blanche »
- Secteur dit « Moulins – Docks Libres – Villette »
- Extension Est du périmètre « Hoche Versailles »
- Ilot « Cœur Belle de Mai »
- Copropriété Résidence « Plombières »

Copropriété Maison Blanche :

La copropriété Maison Blanche située 221, boulevard Danièle Casanova au Canet dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille fait partie des 10 grandes copropriétés de Marseille dont la dégradation est avérée. Du fait de sa localisation stratégique et de sa proximité avec les aménagements liés à l'extension de l'OIN EUROMEDITERRANEE, Maison Blanche se trouve à l'articulation entre des secteurs à forte mutation et les quartiers existants (le Canet, les Arnavaux...).

Par ailleurs, elle fait partie des 5 copropriétés inscrites au Plan Initiative Copropriétés (PIC) lancé récemment par l'Etat en concertation avec les collectivités locales. Ce plan opérationnel doit permettre aux collectivités d'intervenir de façon plus efficace sur les copropriétés dégradées avec un appui de l'Etat et de ses agences.

Cette copropriété, qui compte 220 logements, concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines.

Afin de préparer la mutation future de cette propriété, une convention d'intervention foncière a été signée par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA le 24 mai 2019. Celle-ci a pour but de mettre en place un portage immobilier permettant à l'EPF PACA l'acquisition de lots et des mesures de gestion renforcée recouvrant des missions techniques et de travaux, des missions de gestion locative et des missions d'accompagnement au relogement.

Secteur Moulins – Docks libres –Villette :

Le projet urbain sur le secteur « Moulins – Docks Libres – Villette » est un projet urbain de 7 hectares, initié en 2006, qui prend place dans le quartier de Saint-Mauront (3^{ème} arrondissement), à l'articulation entre l'OIN Euroméditerranée, son extension, et la copropriété Bellevue.

Afin d'encadrer et de conforter l'action publique foncière sur ce périmètre, la Ville de Marseille a approuvé par délibération du 16 décembre 2015 une convention d'intervention foncière, permettant de mettre en œuvre un projet en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération du bureau de la Métropole du 28 février 2019, le projet d'aménagement du secteur « Moulins – Docks Libres – Villette » a été pris en considération. Ce projet doit permettre de favoriser le renouvellement urbain aux abords de la station de métro National, d'améliorer la perméabilité de cet îlot en créant des espaces publics, de favoriser une mixité programmatique qui offre une bonne compatibilité entre des usages résidentiels, artisanaux, productifs et tertiaires, de lutter contre l'îlot de chaleur urbain, en prenant en compte le risque inondation.

En mai 2019, un avenant à la CIF avec l'EPF a été formalisé afin d'accélérer l'action foncière publique de l'EPF dans son objectif de lutte contre l'habitat indigne, permettant des actions allant jusqu'à la mise en œuvre de procédure de DUP.

Secteurs Extension Est Hoche-Versailles et Cœur Belle de Mai :

En ce qui concerne les secteurs dit « Extension Est Hoche Versailles » et l'Ilot « Cœur Belle de Mai », la stratégie de lutte contre l'habitat indigne de la Métropole sur le grand centre-ville de Marseille se décline notamment au travers du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, contrat de gouvernance signé le 15 juillet 2019 qui établit le programme de travail et d'actions entre différentes parties prenantes que sont l'Etat, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et 8 autres partenaires institutionnels.

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé constituent le levier principal de la démarche de projet urbain ainsi mise en œuvre.

Sur ces secteurs, l'intervention publique se fera selon deux axes prioritaires qui sont l'amélioration et de recyclage de l'habitat privé ancien, et la requalification des voiries, réseaux et espaces publics. L'ensemble de ces actions nécessite une connaissance et une maîtrise foncière poussée.

Copropriété Plombières :

La copropriété de la résidence « Plombières » située au 27 Bd de la Révolution 13003 comprenant 285 logements, fait partie des 12 copropriétés marseillaise du cercle 1 de l'accord partenarial sur les copropriétés dégradées.

Afin de redresser cette copropriété, une OPAH copropriété dégradée a été mise en place depuis le 20 juin 2018 pour une durée de 5 ans. Par ailleurs une convention de portage ciblé tripartite expirant au 31 décembre 2029 a été signée entre Marseille Habitat, la Ville de Marseille et MAMP pour limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires en phase de saisie vente ou souhaitant vendre. Cette convention stipule la possibilité de mobiliser le droit de préemption.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 211-1 et suivants
- 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 loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération du 19 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- La délibération URBA 029-8700/20/CM du 15 octobre 2020 maintenant et actualisant les périmètres du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire de la ville de Marseille
- La lettre de saisine de la Présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour instaurer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire de la Ville de Marseille.
- Que la ZAD Façade Maritime Nord arrive à échéance le 2 juin 2022
- Qu'il y a lieu de prendre en compte les évolutions des périmètres à l'intérieur desquels le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le Territoire de la Ville de Marseille peut s'exercer.
- Qu'il convient de modifier les périmètres de DPUR en y intégrant les secteurs de la copropriété dit « Maison Blanche », « Moulins – Docks Libres – Villette », Extension Est « Hoche Versailles », Ilot « Cœur Belle de Mai » et de la copropriété « Plombières » dont les plans sont annexés

Délibère

Article 1 :

La délibération URBA 030-8701/20/CM du Conseil de la Métropole en date du 15 octobre 2020 est modifiée comme suit et ce à compter du 2 juin 2022:

La liste des périmètres du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) est modifiée comme tel :

- Copropriété dit « Maison Blanche » : 14ème arrondissement (Plan annexé)
- Secteur « Moulins – Docks Libres – Villette » : 3ème arrondissement (Plan annexé)
- Extension Est secteur « Hoche-Versailles » 3ème arrondissement (Plan annexé)
- Ilot « Cœur Belle de Mai » 3ème arrondissement (Plan annexé)
- Copropriété « Plombières » 3ème arrondissement (Plan annexé)

Article 2 :

Est précisé que les DPUR entreront en vigueur dès lors que la présente délibération sera exécutoire après réalisation des formalités suivantes, conformément aux dispositions de l'article R211-2 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et en Mairie de Marseille,
- Insertion d'une mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 3 :

Est indiqué que la présente délibération, accompagnée du document graphique reportant le périmètre du DPUR modifié, sera transmise sans délai aux personnes ou organismes suivants, conformément aux dispositions de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme :

- Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre Départementale des Notaires,
- Le Barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence,
- Le Greffe du Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence.

Article 4 :

Toutes les autres mentions de la délibération URBA 029-8700/20/CM du Conseil de la Métropole en date du 15 octobre 2020 demeurent inchangées.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY