

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 28 juin 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Jean-Pierre SERRUS - Martine VASSAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Gaby CHARROUX - Maryse JOISSAINS MASINI - Eric LE DISSÈS - Danielle MILON.

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

URB 021-3983/18/BM

■ Approbation de l'avenant n 1 à la convention d'intervention foncière Grand Centre-Ville à Marseille

MET 18/7308/BM

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence compte parmi ses compétences l'habitat et l'aménagement du territoire et a manifesté une réelle volonté d'investir ces champs de compétence et de soutenir la politique d'amélioration de l'habitat et du logement sur son territoire.

Pour cela, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF PACA) l'accompagne, notamment sur les secteurs en renouvellement urbain, tel que sur le périmètre de l'opération Grand Centre-Ville de Marseille, qui fait l'objet d'une convention d'aménagement avec la SOLEAM.

L'opération Grand Centre-Ville doit permettre sur la période 2011-2021 le renouvellement urbain selon une programmation glissante, avec pour objectif de produire 1 500 logements, réaliser 20 000 m² de locaux d'activité ou à vocation d'équipement, inciter la réhabilitation par les propriétaires privés de 2 000 logements, le ravalement de façade et l'amélioration des devantures commerciales de 800 immeubles, la requalification de 15 000 m² d'espaces publics en lien avec les pôles de projet.

La convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille », signée le 2 mars 2017 par la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'EPF PACA a pour objectif d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés par la Ville et la Métropole sur le périmètre d'opération du Grand Centre-Ville. Elle doit préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

Dans ce contexte, des îlots prioritaires ont été identifiés et sur lesquels une action foncière est engagée par l'EPF PACA. En dehors de ces îlots, l'action de l'EPF PACA s'inscrit en anticipation dans un rôle de surveillance et de saisine d'opportunités, ceci en complémentarité de la mission confiée par la Métropole à la SOLEAM.

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

Il y a lieu aujourd'hui de faire évoluer ce dispositif.

En effet, d'une part, la Ville de Marseille et la Métropole se sont engagées dans une démarche expérimentale de « viager social à vocation intergénérationnelle » conduite par la Caisse des Dépôts et Consignations au travers d'une démarche LAB.

Les objectifs stratégiques du « viager social à vocation intergénérationnelle » sont de créer, organiser et animer sur un territoire, un dispositif partenarial qui permette le renouvellement intergénérationnel, dans la durée, sous une contrainte forte de mixité sociale et avec une prise en compte de la précarisation des seniors et des jeunes ménages actifs.

Concrètement, il s'agit de mettre en place un projet pilote à Marseille Centre-Ville et plus particulièrement à titre expérimental sur les 4^{ème} et 5^{ème} arrondissements permettant :

1/ de maintenir à leur domicile des personnes âgées propriétaires dans de bonnes conditions, (principe de viager social associant des services à la personne).

2/ lorsque le logement est libre, de l'affecter de façon à favoriser l'installation de ménages solvables mais pas classiquement finançables (vente ou location).

Afin d'accompagner cette démarche et tester le modèle économique dans le respect des objectifs précités, la Ville de Marseille et la Métropole sollicitent l'intervention de l'EPF PACA pour l'achat de biens en viager », et le portage foncier nécessaire le temps de la constitution des structures juridiques et financières adaptées au développement du projet dans sa globalité.

Un test portant sur une estimation de 10 biens et un montant de 3M€ maximum est dévolu à l'achat en viager, sur l'engagement conventionnel initial autorisé de 30 M€.

D'autre part, suite à la délibération n° 2017-54 du Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 30 novembre 2017, les modalités de calcul des prix de revient des opérations ont été modifiées.

Pour les opérations avec équilibre contraint notamment, au cas par cas, les recettes locatives pourront venir en déduction des prix et être intégrées à la stratégie de développement du projet.

Enfin, les modalités de gestion des biens acquis par l'EPF PACA sont précisées et clarifiées

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.
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 134-11 et suivants et les articles L. 153-1 et suivants ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018

- Les délibérations n° HN 001-17/03/16CM, HN 004-17/03/16CM et HN 005-17/03/16CM du 17 mars 2016 du Conseil de la Métropole portant respectivement élection du Président, des Vice-Présidents et des membres du Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- La délibération n° HN 009-011/16/CM du 17 mars 2016 du Conseil de la métropole portant délégation du Conseil de la Métropole au bureau de la Métropole d'Aix-Marseille Provence ;
- La délibération URB 001-1219/16/BM du 15 décembre 2016 approuvant une convention d'intervention foncière sur le périmètre grand centre- ville ;
- La délibération N°2017/54 du 30 novembre 2017 du Conseil d'administration de l'Etablissement public Foncier PACA ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 juin 2018.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la production de foncier en renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour le développement de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Que l'expérimentation d'un « viager social à vocation intergénérationnelle » doit favoriser le renouvellement intergénérationnel, avec une prise en compte de la précarisation des seniors et des jeunes ménages actifs.
- Qu'il est nécessaire d'ajuster les modalités d'exécution de la convention afin de poursuivre et optimiser l'action foncière partenariale sur ce secteur.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 à la convention Grand Centre-ville ci-annexé, conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille Provence ou son représentant est autorisé à signer cet avenant et tous les documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 28 Juin 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2018