

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

Séance du 28 février 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

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

URB 001-5378/19/BM

■ **Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Approbation de l'avenant n° 2 pour une action opérationnelle renforcée et le recours aux procédures de déclaration d'utilité publique pour maîtriser du foncier dégradé ou vacant propice à la production de l'offre en logements avec l'Etablissement Public Foncier de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur**
MET 19/10164/BM

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, la Métropole a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, suite au sinistre de la rue d'Aubagne.

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.

La propriété privée constitue les trois quarts du parc habité et la source principale du mal-logement, c'est pourquoi un des enjeux fort du Plan de lutte contre l'habitat indigne consiste à pouvoir lancer si nécessaire dans des délais maîtrisés et contraints des procédures d'acquisition forcée.

Cette politique nécessite une refonte de l'organisation locale, un renforcement des moyens humains, un cadre opérationnel contractualisé avec l'Etat et des outils dédiés à hauteur des ambitions : un aménageur d'intérêt national et une foncière d'habitat.

Dans ce contexte, la Métropole a décidé de s'engager sans délais dans l'action avec les outils existants et a sollicité l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Région Sud-Provence-Alpes-Côte d'Azur signataire

Signé le 28 Février 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

de plusieurs conventions d'intervention foncière opérationnelles dans Marseille, afin d'intensifier et compléter l'action publique aux côtés de la SOLEAM et des deux concessionnaires d'Eradication de l'Habitat indigne (Marseille Habitat et Urbanis Aménagement) dont les objectifs et les moyens sont renforcés dans le cadre de la nouvelle stratégie adoptée sur le territoire central de Marseille.

En effet, la Métropole souhaite que l'EPF s'engage dans la maîtrise d'une cinquantaine d'immeubles, d'ilots ou de tènements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé, notamment pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaires à la reconstitution d'une offre immobilière nouvelle.

Pour ce faire, il est nécessaire de faire évoluer le dispositif actuel et en priorité la convention d'intervention foncière sur le périmètre Grand Centre-Ville, signée le 19 février 2014 par la ville de Marseille et l'EPF puis devenue tripartite avec la Métropole qui l'a approuvée par délibération du 15 décembre 2016 pour pouvoir se porter en garantie de rachat.

Cette convention s'inscrit dans l'objectif de favoriser la réalisation des projets d'ensemble économes d'espace. A ce titre, elle complète l'intervention de la SOLEAM concessionnaire de l'opération Grand Centre-Ville dont les objectifs, visant le renouvellement urbain de 35 pôles de projets situés dans un périmètre de mille hectares, tendent notamment à produire 1400 logements nouveaux par restructuration ou démolition/reconstruction, produire 20 000 m2 de locaux d'activité - commerce et d'équipements, aménager l'espace public et améliorer la viabilisation.

Elle a fait l'objet en juin 2018 d'un premier avenant visant la mise en place à titre expérimental d'un viager social à vocation intergénérationnelle.

Il y a donc lieu aujourd'hui de confirmer l'EPF dans sa mission d'acquisition par voie amiable, de préemption et d'expropriation impliquant la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « Logement social », « Vivien » et « réserve foncière ».

Cette action cible des secteurs prioritaires définis en fonction de plusieurs critères (vacance, bâti dégradé, friches...) sur lesquels il convient également de préciser par avenant les modalités de financement via la mobilisation des fonds SRU et de gestion et de recyclage, par l'EPF, afin de faciliter à terme la sortie des opérations.

Les conditions de lancement des procédures auprès du Préfet des Bouches du Rhône sur les secteurs ciblés seront précisées lors des prochaines séances du conseil de la Métropole.

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 ;
- 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° 13/1371 du 9 décembre 2013 du Conseil Municipal de Marseille
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La délibération URB 001-1219/16/BM du 15 décembre 2016 approuvant une convention d'intervention foncière sur le périmètre grand centre-ville de Marseille
- La délibération URB 021-3983/18/BM du 28 juin 2018 approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière grand centre-ville de Marseille
- La délibération FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

- 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 FAG 152-13/12/18 CM du 13 décembre 2018 du Conseil de la Métropole portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 26 février 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient de s'assurer de la maîtrise par l'EPF d'une cinquantaine d'immeubles, d'îlots ou de tènements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé et contre la vacance, pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre immobilière et à la redynamisation du centre-ville de Marseille.
- Qu'il est nécessaire d'ajuster les modalités d'exécution de la convention d'intervention foncière Grand Centre-Ville afin d'intensifier l'action foncière partenariale par des moyens coercitifs pouvant conduire à des expropriations sur des secteurs ciblés dégradés à recycler.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°2 ci-annexé à la convention Grand Centre-Ville, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement public Foncier de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer ledit avenant et tous documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

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 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019