

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE PERIMETRE « GRAND CENTRE-VILLE » EN PHASE ANTICIPATION-IMPULSION

AVENANT 2

Métropole Aix-Marseille-Provence

Ville de Marseille

Département des Bouches-du-Rhône

Entre

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du _____,

Désignée ci-après par «la Métropole»

La **Ville de Marseille**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du _____,

Désignée ci-après par «la Ville»

D'une part,

Et

L'**Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2019/ _____ en date du 11 mars 2019,

Désigné ci-après par les initiales «EPF»

D'autre part,

Préambule et objet de l'avenant

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 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 (OGCV). 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, 8 îlots prioritaires ont été identifiés et l'action foncière engagée par l'EPF représente à ce jour une dépense de 8 M€ (sur un montant conventionnel de 30M€), soit un potentiel d'environ 180 logements.

La lettre de mission du 15 novembre 2018 envoyée par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales à l'EPF, engage l'Établissement à accélérer la mise en œuvre des actions de la convention d'intervention foncière sur le périmètre Grand Centre-Ville.

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 mais aussi sévir, et, lorsqu'il le faut, pouvoir porter atteinte sans délais à la propriété privée qui constitue les trois quarts du parc habité et la source principale du mal-logement. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation locale, un renforcement des moyens humains, un cadre opérationnel contractualisé avec l'État 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'EPF, par courrier du 14 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.

Aujourd'hui la Métropole souhaite 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 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.

Pour le Grand Centre-Ville, sept sites prioritaires sont déjà identifiés sur lesquels l'EPF va engager concomitamment les procédures de Déclaration d'Utilité Publique avec enquêtes publiques conjointes en vue d'une saisine dans les meilleurs délais de Monsieur le Préfet.

Sur les immeubles vacants en bon état structurel, l'EPF pourra mettre en place de l'occupation transitoire. Les recettes locatives viendront en déduction des prix de cession et seront intégrées à la stratégie de développement du projet.

De plus, en vue d'assurer les sorties d'opérations au prix d'équilibre avec les bailleurs sociaux, l'EPF pourra mobiliser les fonds SRU dédiés afin de permettre une minoration foncière.

Le présent avenant vise également à préciser les modalités selon lesquelles le foncier maîtrisé par l'EPF sera géré et recyclé.

Après un avenant n°1 en juin 2018 qui visait la mise en place, à titre expérimental, d'un viager social à vocation intergénérationnelle, il est proposé d'adapter la convention avec le présent avenant n°2 intégrant de nouvelles modalités d'intervention, et modifiant le périmètre conventionnel.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Objet et définition de l'intervention

(Complète l'article 1 de la convention d'origine)

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, Il est convenu que l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur engage dès à présent, sur les sites désignés, des procédures de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la production de foncier nécessaire à la reconstitution de l'offre, parallèlement aux démarches de négociations amiables déjà entreprises.

Article 2 – Périmètres d'intervention

(Complète l'article 2 de la convention d'origine)

Le périmètre d'intervention de la convention d'origine en anticipation est agrandi pour intégrer le site Notre Dame de Bon Secours/ Clovis Hugues.

Les sites précédemment retenus en phase impulsion sont maintenus.

Les sites suivants passent du stade impulsion à réalisation :

- Joven-Pyat - Jullien – Gouzian Immeubles
- Ilot Moustier – Palud – Estelle – Rome dont les n°59 et 63 rue de Rome

Les nouveaux sites retenus en phase réalisation sont : (cf. carte en annexe) :

- 27 avenue de la Canebière
- 113 à 115 avenue de la Canebière
- 29 rue Sénac
- 51 rue Saint Ferréol
- 24, 26, 28 rue Estelle
- Ilot Clovis Hugues
- 41, 43 traverse Notre Dame de Bon Secours

Et tout autre site ou immeuble répondant à des critères de vacance, de dégradation, de sous occupation (friches) dont la maîtrise foncière contribuera à la production de foncier nécessaire à la reconstitution de l'offre immobilière, sous réserve d'un courrier expresse de la Métropole et de la Ville de Marseille.

2.1 Évolution exceptionnelle des périmètres

À titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, la décision d'acquérir de l'EPF avec l'accord de la METROPOLE (accompagnée de la délégation du DPU éventuellement nécessaire) et de la VILLE, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution des périmètres.

Article 3 – La démarche d'acquisition

(Complète l'article 4 de la convention d'origine)

Déclaration d'utilité publique

La Métropole s'engage par délibération de son Conseil, avant la fin de l'année 2019, à mettre en œuvre les procédures de Déclaration d'Utilité Publique les plus adaptées, dont le bénéficiaire sera l'EPF, dans l'objectif d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre.

L'EPF s'engage à constituer les dossiers d'enquête préalable aux Déclarations d'Utilité Publique et parcellaire à partir des éléments techniques, financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact, éléments hypothécaires ...) fournis par l'ensemble des partenaires et à faire le nécessaire concernant la mise en œuvre de la phase judiciaire emportant expropriation et fixation des indemnités.

Article 4 – Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

(Complète les dispositions de l'article 8 de la convention d'origine)

L'EPF s'engage à :

- assurer la mise en sécurité des biens,
- privilégier les occupations transitoires lorsque le bien le permet
- procéder, le cas échéant à la démolition de tout ou partie du bien si nécessaire

Les autres articles de la convention d'origine restent inchangés.

Fait à Marseille, le (1)
En 3 exemplaires originaux

**L'Établissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale**

Claude BERTOLINO (2)

Fait à Marseille, le (1)

**La ville de Marseille
représenté par son Maire,**

Jean Claude GAUDIN (2)

Fait à Marseille, le (1)

**La Métropole Aix-Marseille-Provence
représentée par sa Présidente,**

Martine VASSAL (2)

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Métropolitain et/ou Municipal

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexe 1 : Plan de situation du périmètre d'intervention

(13) COMMUNE DE MARSEILLE - Opération Grand Centre Ville (OGCV)

