

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

Séance du 16 mai 2019

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

Étaient 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 - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - 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 001-5863/19/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière avec la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le site Hoche-Versailles à Marseille - 3ème arrondissement

MET 19/10525/BM

Madame la Présidente 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.

La problématique des copropriétés en difficulté se retrouve sur l'ensemble du territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence et sur le territoire de la Ville de Marseille en particulier.

Depuis une vingtaine d'années, les acteurs publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés dégradées présentant des dysfonctionnements divers.

Au regard des enjeux sociaux majeurs que ces « parcs locatifs sociaux de fait » représentent, l'Etat a fait du traitement des copropriétés en difficulté de Marseille une priorité. Dans ce contexte, un accord partenarial intitulé « Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille » a été signé fin 2017 entre différents acteurs publics. L'objectif est le traitement massif et coordonné d'un certain nombre de copropriétés identifiées comme étant dégradées.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 13 décembre 2018 un plan d'actions à court et moyen termes afin de mettre en œuvre, à travers le Programme Local de l'Habitat, une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

L'îlot « Hoche-Versailles » est situé à la Villette aux abords de l'autoroute A7, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

D'une superficie parcellaire de 2 045 m², il comprend 8 immeubles anciens dont la dégradation et l'insalubrité sont avérées.

Du fait de sa localisation dans la zone sensible urbaine (ZUS) Centre-Nord, qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain en collaboration avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), l'îlot Hoche-Versailles situé au sein du périmètre « Euroméditerranée I », se trouve dans un quartier en profonde mutation puisque l'EPAEM a initié ou lancé un nombre important d'opérations de requalification

En outre, le collège Versailles, contigu à l'îlot, va faire l'objet d'une opération de démolition-reconstruction.

Une étude pré-opérationnelle portant sur les conditions de réhabilitation ou démolition de l'îlot Hoche-Versailles a été engagée en phase diagnostic pilotée par l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Par ailleurs, l'îlot « Hoche-Versailles » fait partie des 6 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.

Cet îlot qui comprend 8 immeubles, dont un frappé d'un arrêté d'insalubrité, totalise 132 logements en majorité locatifs et concentre des situations de précarité sociale importantes.

Les parties communes des immeubles sont vétustes et nécessitent des aménagements lourds pour améliorer la sécurité des bâtiments.

Les logements occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée sont parfois sur-occupés (8 personnes dans un T2).

Ils sont pour la plupart non conformes au règlement sanitaire départemental (RSD) et ne disposent pas des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé que l'Etablissement Public Foncier PACA, qui réalise l'acquisition de biens immobiliers dans des projets conduits par les partenaires publics, intervienne sur l'îlot Hoche-Versailles dans le cadre d'un dispositif spécifique de portage immobilier le temps de la définition d'un projet urbain pour cet îlot. Cette action foncière a pour objectif la maîtrise foncière des logements afin de procéder, le cas échéant, à toutes les démolitions partielles ou totales nécessaires en vue de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour ce faire, la Métropole délèguera à l'EPF PACA le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur l'ensemble du secteur Hoche-Versailles.

Quant à l'îlot « Pottier-Fourcroy » contigu, d'une superficie parcellaire de 3 915 m² comprenant 30 immeubles, il fera l'objet d'études engagées par l'EPF PACA afin de déterminer les modalités de sa maîtrise foncière totale ou partielle.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA ont ainsi convenu de s'associer pour conduire une mission de maîtrise foncière sur l'îlot « Hoche-Versailles » et une mission d'impulsion-réalisation sur l'îlot « Pottier-Fourcroy »

Ainsi, afin de préparer la mutation future de cet îlot, la convention 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

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

recouvrant des missions techniques et de travaux, des missions de gestion locative et des missions d'accompagnement au logement.

L'EPAEM poursuivra les études susvisées et définira le projet d'aménagement global. La Métropole apportera son concours en mobilisant les aides de droit commun et assurera la coordination en lien avec la Ville de Marseille, du processus de logement des habitants.

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA au titre de la présente convention est fixé à douze millions d'euros, hors taxes et hors actualisation.

La convention prendra fin le 31 décembre 2024 et pourra faire l'objet d'une prorogation si nécessaire.

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 et notamment les articles L 134-11 et suivants et les articles L 153-1 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 délibération DEVT 001-672/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le lancement de la démarche du Programme Local de l'Habitat Métropolitain ;
- La délibération n° FAG 013-495/16/CM du 30 juin 2016 approuvant le principe comptable de prudence pour le choix du régime des provisions pour risques ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.;
- La délibération du 11 mars 2019 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier PACA ;
- La délibération DEVT 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 14 mai 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a délibéré le 13 décembre 2018 un plan d'actions à court et moyen termes afin de mettre en œuvre une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- Que l'îlot « Hoche-Versailles » situé à l'intérieur du périmètre de l'extension d'Euromed est inscrit dans le Programme de Priorité Nationale.
- Qu'il est nécessaire de mener une mission de maîtrise foncière sur la copropriété l'îlot « Hoche-Versailles » en vue de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble. Et de lancer les études en lien avec l'OIN Euromed sur l'îlot « Pottier – Fourcroy ».

Signé le 16 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention d'intervention foncière ci-annexée en phase Impulsion/réalisation sur le site « Hoche-Versailles » à Marseille entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous 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