

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.

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 - 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.

Etaient 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 002-5864/19/BM

■ Approbation de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière sur le site "Docks Libres - Moulins - Villette" conclu avec la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

MET 19/10593/BM

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

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan local de l'habitat (PLH) et la stratégie économique de MPM identifient des objectifs de développement et de renouvellement urbain notamment en matière d'habitat et d'économie.

Le SCOT recommande la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste et anticipatrice qui s'appuie sur des dispositifs partenariaux et innovants, approuvée par délibération du 3 juillet 2015.

Sur le territoire de projets d'Euroméditerranée et son extension, il recommande de poursuivre le renouvellement des quartiers de l'Opération d'intérêt national (OIN) et de développer l'accroche et l'effet levier sur les quartiers en frange directe.

Ces ambitions sont poursuivies dans les travaux du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui aura pour objectif d'impulser une dynamique de développement durable privilégiant le renouvellement urbain. Cette dynamique est par ailleurs traduite dans le Plan d'Action Foncière (PAF) du territoire de Marseille Provence approuvé le 15 décembre 2016 par délibération du Conseil de la Métropole.

Dès 2003, la Ville de Marseille a approuvé les principes de renouvellement durable de la « Façade Maritime Nord », afin d'enrayer le processus de déclin et de créer les conditions favorables au développement économique, à la diversification de l'habitat et à la requalification du cadre de vie.

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

La Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier (EPF PACA) ont signé en 2003 sur ce périmètre une convention opérationnelle d'observation et de veille foncière active afin d'éviter des mutations foncières à des prix trop élevés et de contrôler les terrains stratégiques pour la réalisation de futurs projets urbains.

C'est dans ce cadre que l'EPF PACA a acquis en 2005 les terrains dits « Docks libres » dans le 3^{ème} arrondissement, consistant en d'anciens entrepôts industriels sur 27 500 m².

Le Territoire de la « Façade Maritime Nord » fait, par ailleurs, l'objet depuis 2005 d'un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD) qui a permis de conforter l'action des opérateurs dans une perspective foncière de renouvellement urbain équilibré et de réhabilitation du tissu urbain.

Son renouvellement avec extension a été approuvé par délibération du 23 octobre 2015 du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM).

Une étude urbaine sur 40 hectares autour des « Docks libres » a donné lieu à la signature en janvier 2012 d'une convention d'intervention foncière sur le périmètre « Docks Libres – Moulins – Villette », qui avait notamment pour objet la réalisation, sur les emprises des Docks Libres d'une première phase immobilière comprenant logements, commerces, bureaux et crèche.

Cette convention complétée par un avenant en 2013 a également permis de poursuivre une mission de veille puis d'action foncière sur les secteurs dits « Moulins » et « Villette » et de constituer un patrimoine comprenant des logements et des locaux d'activité.

La problématique de la mutation urbaine de ce périmètre représentant un enjeu particulièrement important dans le développement urbain de ce secteur de la ville, il était impératif de constituer un partenariat élargi à la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (CUMPM) qui a donné lieu à la conclusion d'une convention d'intervention foncière en phase d'impulsion, approuvée par délibération du 21 décembre 2015 du Conseil de la CUMPM, substituée depuis par la Métropole Aix-Marseille-Provence, en vue de la mise en œuvre d'études pré-opérationnelles.

Aujourd'hui il y a lieu, compte tenu du contexte de faire évoluer cette convention. En effet, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le 13 décembre 2018 un plan d'action à court et moyen termes afin de mettre en œuvre, à travers le Programme Local de l'Habitat (PLH), une nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Cette stratégie, qui entend lutter plus efficacement contre l'inacceptable, nécessite d'intégrer les politiques 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 forts 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.

En tout état de cause, la Métropole s'engage à intervenir dans les quatre prochaines années avec les outils existants sur quelques 250 immeubles très dégradés, situés dans le centre ancien ou dans des secteurs relevant de la lutte contre l'habitat dégradé.

Ainsi, la Métropole a décidé de s'engager sans délais dans l'action avec les outils existants et à solliciter l'EPF PACA, signataire de plusieurs conventions d'intervention foncière opérationnelles dans Marseille.

Il y a lieu aujourd'hui de faire évoluer la convention en vigueur, et de la transformer en convention d'intervention foncière en phase de réalisation.

En effet, aujourd'hui la Métropole AMP souhaite que l'EPF PACA puisse poursuivre la maîtrise foncière préalablement engagée pour produire et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre et ce, par acquisitions amiables, préemptions et expropriations.

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

Pour ce faire, l'EPF doit être en capacité d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec enquêtes parcellaires.

S'agissant des immeubles vacants en bon état structurel, ceux-ci pourront faire l'objet d'une occupation transitoire, étant précisé que les recettes locatives viendront en déduction des prix de cession.

Enfin, l'EPF pourra mobiliser les fonds SRU afin de permettre une minoration foncière et assurer l'équilibre économique des opérations.

Le présent avenant proroge la durée de la convention de 4 ans. La convention prendra fin le 31 décembre 2024.

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. Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ;
- La délibération AEC 017-1602/15/CC du 21 décembre 2015 approuvant une convention d'intervention foncière sur le site des « Docks libres-Moulin-Villette » ;
- 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 Dégrade ;
- 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 production de foncier en renouvellement urbain est un enjeu majeur pour le développement de la Métropole ;

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

- 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 ;
- Qu'il est nécessaire d'ajuster les modalités d'exécution de la convention afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention foncière en phase de réalisation et en vue d'optimiser l'action des partenaires.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière sur le site « Docks libres – Moulins – Villette » conclu entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Article 2 :

Madame la Présidente 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