

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

Séance du 17 décembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Didier KHELFA - Eric LE DISSÈS - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Etait absent et représenté Monsieur :

Gérard BRAMOULLÉ représenté par Sophie JOISSAINS.

Etaient absentes et excusées Mesdames :

Emmanuelle CHARAFE - Maryse JOISSAINS MASINI.

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

URBA 021-8996/20/BM

■ Parc Privé Ancien - Projet de Déclaration d'Utilité Publique réserve foncière au profit de l'Etablissement Public Foncier en vue de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation de 8 parcelles sur le secteur Rome-Palud, Ilot prioritaire Noailles-Ventre à Marseille

MET 20/16749/BM

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

Afin d'accélérer le renouvellement du parc privé ancien, la Métropole a approuvé par délibération du 13 décembre 2018 une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier, et, lorsque l'intérêt général est avéré, pouvoir agir sur la propriété privée.

La Métropole a ainsi décidé d'engager des actions immédiates sur le territoire marseillais afin de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé. Cette intervention publique vise à rénover les immeubles de manière complète et pérenne, à produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, à remettre sur le marché des logements vacants, à produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis. En raison de cette stratégie globale et au regard du volume d'immeubles à maîtriser qu'elle implique, une concertation publique, conforme aux articles L. 103-2, L. 103-3 2e et L. 103-4 du Code de l'Urbanisme, s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin dernier.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) a été sollicité pour mener des actions foncières dans le but de maîtriser une cinquantaine

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

d'immeubles, d'îlots ou de tènements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé, notamment pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre, ceci tant par voie amiable, de préemption et d'expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Différentes conventions d'intervention foncière déjà contractualisées permettent à l'EPF PACA de répondre à ces objectifs. Il intervient notamment dans le cadre de la convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille », signée le 2 mars 2017 entre l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA) la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille en vue d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés sur le périmètre de l'Opération Grand Centre-Ville (OGCV), opération d'aménagement actuellement concédée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la société publique locale d'aménagement SOLEAM. Cette opération doit permettre, sur la période 2011-2025, le renouvellement urbain à partir des pôles identifiés et en agissant sur la production de logements, la requalification d'espaces publics, la création de locaux d'activités et l'accompagnement à la réhabilitation privée.

Par cette convention d'intervention foncière, les signataires ont convenu de s'associer afin de conduire sur le long terme une politique foncière spécifique visant à préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements, en complément des interventions de la SOLEAM.

C'est dans le cadre de cette convention qu'a été ciblé, par l'approbation d'un avenant numéro 2 signé en date du 11 juin 2019, l'îlot « Moustier-Palud-Estelle-Rome », dont les numéros 59, rue de Rome / 44, rue de la Palud et 63, rue de Rome / 48, rue de la Palud. Cet îlot est intégré dans le périmètre plus large de l'îlot prioritaire « Noailles-Ventre », l'un des 4 îlots opérationnels de première phase identifiés par le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé en juillet 2019, sur lesquels études et actions opérationnelles seront conduites prioritairement. Cet îlot prioritaire est par ailleurs compris dans le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) Grand Centre-Ville, objet du protocole de préfiguration du NPNRU signé fin 2017.

Il est à noter que l'EPF PACA intervient déjà dans le périmètre de l'îlot prioritaire Noailles-Ventre dans le cadre d'une mission spécifique de maîtrise foncière et de portage des immeubles compris entre les numéros 65 et 83 (inclus) de la rue d'Aubagne. Cette intervention, cadrée par une convention d'intervention foncière dédiée, doit permettre de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation sur l'îlot prioritaire. Le lancement d'une DUP « réserve foncière » sur ce site a d'ailleurs été approuvé par délibération du 19 décembre 2019 et le dossier de DUP déposé en Préfecture au mois de janvier 2020.

Sur le périmètre de l'îlot compris entre les rues Moustier, Rome, Estelle et Palud, étendu aux côtés pairs et impairs de la rue de la Palud, l'EPF PACA a récemment réalisé une étude à la demande de la Métropole. Ce périmètre d'étude, constitué d'un ensemble de 28 parcelles (dont 2 parcelles déconstruites) est caractérisé par une forte densité bâtie, une absence totale de cœurs d'îlots et une très faible proportion d'espaces publics alentours, ainsi que par un état global de dégradation du bâti avec des cas de péril et d'insalubrité avérés.

C'est dans ce contexte qu'ont été repérés comme devant faire l'objet d'une maîtrise foncière les immeubles et parcelles objets du présent rapport, tous situés dans le périmètre de l'îlot prioritaire « Noailles-Ventre » (Marseille – 1^{er} arrondissement). Ces immeubles et parcelles, en plus de leur positionnement stratégique, présentent les caractéristiques suivantes (non cumulatives) :

- Bâti dégradé, vétuste ou non-entretenu, absence de qualité architecturale ;
- Vacance majoritaire, sous-occupation ;
- Bâti peu dense, de petite hauteur, hétérogénéité dans le rythme des façades et aspects architecturaux.

Il est à noter que ce périmètre inclut notamment les parcelles des 41, rue de la Palud (cadastrée quartier Noailles, parcelle n°201803 B0267) et 43, rue de la Palud (cadastrée quartier Noailles, parcelle n°201803 B0266), déconstruites par la ville de Marseille suite aux arrêtés pris en date des 31 janvier 2019 et 7 février 2019, et abrogés par un arrêté du 24 septembre 2020 qui prend acte des travaux de

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

déconstruction et de la stabilisation du site attestés par un bureau d'études techniques. Il inclut également les immeubles des 59, rue de Rome / 44, rue de la Palud (cadastrés quartier Noailles, parcelle n°201803 B0285) et 63, rue de Rome / 48, rue de la Palud (cadastrés quartier Noailles, parcelle n°201803 B0288), visés par l'avenant numéro 2 de la convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille ».

Les immeubles concernés sont pour certains inoccupés, pour d'autres occupés. Les ménages qui en sont issus font pour certains déjà l'objet d'un accompagnement pour accélérer le processus de leur relogement définitif dès lors que le retour sur site n'est plus envisagé. Cet accompagnement sera mis en place pour les autres ménages identifiés, dans le cadre d'un travail partenarial associant la Ville, l'Etat et la Métropole afin de garantir aux occupants un accès à un logement correspondant à leurs besoins et attentes.

A ce jour, si une intervention publique sur ce site est certaine, aucun programme de travaux n'a été pour le moment défini. L'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit la possibilité de constituer un dossier « simplifié », lorsque la déclaration d'utilité publique (DUP) est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait été établi. Compte tenu des éléments décrits précédemment, l'acquisition rapide de ce foncier, avant que le projet ne soit établi, est nécessaire.

Dans le cadre de la convention susvisée, il est proposé d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserve foncière » sur ces parcelles, en vue de constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir après les études techniques nécessaires et en concertation. La liste des parcelles à soumettre aux enquêtes préalables à Déclaration d'Utilité Publique et parcellaires conjointes et un plan de localisation sont annexés au présent rapport.

A cette fin, il est proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces immeubles pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général.

Les dossiers d'enquêtes publiques et parcellaires seront transmis en Préfecture par l'EPF PACA dès leur complétude.

Le coût prévisionnel de ces acquisitions est estimé à environ 2,8 millions d'euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens sera réalisée par France Domaine à la suite d'une visite. Les indemnités d'expropriation et d'éviction seront portées par l'EPF PACA dans le cadre de la convention d'intervention grand centre-ville.

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 ;
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment son article R.112-5 ;
- 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 convention d'intervention foncière sur le périmètre « Grand Centre-Ville » n°17/0196 du 13 mars 2017 et ses avenants ;
- 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 ;

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

- La délibération n° DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019 approuvant les modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique ;
- La délibération DEVT 001-6459/19/CM du 20 juin 2019 du Conseil de la Métropole portant approbation du bilan de la concertation préalable aux Déclarations d'Utilité Publique nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne ;
- La délibération URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 du Conseil de la Métropole portant sur l'approbation du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre- ville de Marseille ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 15 décembre 2020.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il y a lieu de mettre en œuvre une action foncière partenariale déclinant la nouvelle stratégie durable de lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Que le Projet Partenarial d'Aménagement du Centre-Ville de Marseille identifie les quatre îlots de première phase, dont l'îlot Noailles-Ventre, sur lesquels études et actions opérationnelles devront être conduites prioritairement ;
- Qu'il est nécessaire de procéder à ces acquisitions avant que le projet d'aménagement n'ait été établi ;
- Que la convention d'intervention foncière conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) sur le site du grand centre-ville missionne l'EPF PACA en vue de l'acquisition d'immeubles et de parcelles compris dans le périmètre l'îlot « Moustier-Palud-Estelle-Rome » (compris dans l'îlot prioritaire Noailles-Ventre), pour constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation nécessaire concernant les concernant 8 parcelles sur le secteur Rome-Palud (Marseille – 1^{er} arrondissement) listées et localisées en annexe de la présente délibération et d'habiliter la Présidente de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet ;
- Que l'EPF PACA sera bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité à intervenir.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé, dans le cadre de la convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville », l'engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « réserve foncière », au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les 8 parcelles listées et localisées en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces parcelles est destinée à constituer la réserve foncière nécessaire au projet de renouvellement urbain restant à définir en concertation. Elle s'inscrit dans le cadre de la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille.

Signé le 17 Décembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 29 décembre 2020

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, l'ouverture des enquêtes préalables aux déclaration d'utilité publique et des enquêtes parcellaires conjointes, prévues aux articles L.110-1, R.112-5 (dossier simplifié), R.131-1 et suivants du code de l'Expropriation, au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur conformément à l'article 1 de la présente délibération.

Article 3 :

Le bénéficiaire des déclarations d'utilité publique afférentes est habilité à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY