

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 22 février 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Philippe GINOUX représenté par Nicolas ISNARD - Roland MOUREN représenté par Laurent SIMON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

URBA-017-15608/24/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Cabucelle conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Ville de Marseille 83893

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

Le quartier de la Cabucelle fait partie des 11 Quartiers Politique de la Ville classés d'intérêt national, identifiés sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence par l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le nouveau programme national de renouvellement urbain. A ce titre, il fait l'objet d'un Projet de Renouvellement urbain, porté par la Métropole Aix-Marseille-Provence et par la Ville de Marseille, dont le dossier a été présenté en Comité national d'engagement de l'ANRU le 27 mars 2023, et ayant obtenu un avis positif de la part des partenaires nationaux du renouvellement urbain dans un avis reçu le 3 juillet 2023. Ce QPV Cabucelle Crottes d'une superficie de 93 ha, comporte 12 476 habitants en situation sociale très précaire : 55,8% des habitants disposaient de revenus inférieurs au seuil de pauvreté lors du recensement de 2018. Cette précarité est accentuée par un statut d'occupation fragile et par la présence d'un parc privé très dégradé : 47% des logements datent d'avant 1945, 16,4% de logements déclarés vacants, et ils sont occupés essentiellement par des locataires (78%). Le parc de logements sociaux sur le QPV est de 20,6%.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols. Ces politiques foncières contribuent à la réalisation d'objectifs ou de priorités définis par son Conseil d'Administration et traduits dans son Programme Pluriannuel d'Interventions. Ces interventions contribuent à la mise en œuvre du SRADDET adopté le 26 juin 2019 et s'inscrivent dans les objectifs de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

La présente convention d'intervention foncière a pour objet d'accompagner la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain de la Cabucelle Les Crottes.

Ce dernier poursuit plusieurs ambitions :

- Restaurer l'attractivité résidentielle du quartier, en préservant les tissus de faubourg et villageois. Il s'agira pour cela de remettre à niveau le parc de logements, par des actions incitatives ou par une intervention forte sur les îlots d'habitat dégradés.
- L'intervention afin d'être percutante devra comporter un volet préventif avec un fort enjeu d'accompagnement des 360 copropriétés présentes, dans un dispositif type POPAC et un volet incitatif pour les propriétaires occupants et bailleurs au travers d'une OPAH-RU qui sera un levier essentiel pour relancer une dynamique de réhabilitation du parc privé, sachant que 70% des ménages propriétaires occupants à bas revenus sont potentiellement éligibles aux aides de l'Anah à l'échelle du quartier.

Enfin cette restauration nécessitera un volet coercitif pour traiter les îlots connaissant des problèmes structurels lourds avec des prescriptions de travaux obligatoires en s'appuyant sur les dispositifs de recyclage. Cette intervention vise le recyclage d'environ 110 logements dégradés, sur 3 îlots prioritaires, avec un objectif de programmation de sortie incluant 70% de logements locatifs sociaux et d'accession sociale. Les îlots prioritaires sont les suivants : Séraphin, et cœur Cabucelle, ainsi que l'îlot des Crottes (hors périmètre de la présente convention mais dans le PRU).

Articuler la requalification des noyaux villageois et le développement des grands tènements fonciers voisins (ZAC littorale portée par Euromed au Sud, ZAC Saint Louis au Nord, développement du projet de cité du cinéma sur les terrains de l'usine saint Louis Sucre à l'Est...). Améliorer l'offre d'équipements publics : le projet validé prévoit notamment la construction d'un groupe scolaire neuf, d'un équipement de type centre social, ainsi que d'une médiathèque ;

Enfin, adapter le développement du quartier à la nouvelle attractivité résidentielle, au changement climatique et faire évoluer les activités économiques au regard des nouvelles manières d'habiter le quartier. En accompagnement du projet de renouvellement urbain, le quartier de la Cabucelle va accueillir à horizon 2030 la 2ème phase d'extension Nord du Tramway. A ce titre, il sera opportun que l'EPF puisse intervenir sur les tènements fonciers stratégiques permettant à la fois de réaliser le tramway, et de faire évoluer la trame urbaine de manière positive, en densification le long du parcours du tramway.

Ainsi, l'intervention de l'EPF portera sur les sujets suivants :

- Intervention sur l'habitat ancien dégradé (îlots Séraphin et Cœur Cabucelle) et toute acquisition foncière utile à l'amélioration de l'habitat ancien dégradé.
- Acquisitions en vue de la réalisation d'équipements publics.
- Accompagnement des activités économiques pour une adaptation aux enjeux d'aménagement du quartier.
- Et toute intervention permettant la mise en œuvre du plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier.

Il est ici rappelé que le secteur de la Cabucelle fait partie intégrante de la zone d'aménagement différé dite Marseille Nord Littoral approuvée le 20 octobre 2022 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Ainsi, la Commune et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion / réalisation sur le site la Cabucelle par l'établissement d'une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Cabucelle, objet du présent rapport. Le montant de la convention est estimé à 30 000 000 € pour une durée de 5 ans soit jusqu'au 31 décembre 2028. Cette intervention s'inscrit dans le deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Favoriser la réalisation de projets d'ensemble économes d'espace.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au bureau 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°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;

- La délibération AEC 001-1114/15/CC du 3 juillet 2015 approuvant la mise en œuvre de la stratégie foncière de Marseille Provence métropole et la création d'une autorisation de programme pour la politique stratégie foncière ;
- 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 ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le Projet de Renouvellement urbain, porté par la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille a été présenté en Comité national d'engagement de l'ANRU le 27 mars 2023 et a reçu un avis positif de la part des partenaires nationaux du renouvellement urbain du 3 juillet 2023.
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence et la commune de Marseille souhaitent l'intervention de l'EPF pour accompagner la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain de la Cabucelle Les Crottes.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la nouvelle convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Cabucelle, ci-annexée, conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Marseille et l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, ci-annexée.

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 Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY