

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

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Georges ROSSO représenté par Gaby CHARROUX - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES.

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

URBA-019-15938/24/BM

■ Approbation d'une convention d'intervention foncière sur le site Entrée de Ville Nord-Dulac conclue avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et la commune de La Ciotat
87344

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

La commune de La Ciotat a connu un développement important durant ces vingt dernières années, lié aux projets des chantiers navals de haute plaisance, à l'extension de la zone d'activités Athélia, à la réhabilitation du centre-ville et à la réalisation de programmes de logements. Avec environ 24 000 logements en 2022, la ville de La Ciotat enregistre un taux de croissance de son parc de 10% par rapport à 2008, soit en moyenne 200 logements par an. Le Projet d'aménagement et de développement durable (2014 / 2030) du Plan local d'urbanisme intercommunal projette une augmentation de 4000 habitants et de 4300 emplois à l'horizon 2030, ainsi que la construction de 2500 logements.

Le schéma de cohérence territorial de Marseille-Provence-Métropole positionne, à l'échelle métropolitaine, la ville de La Ciotat comme un pôle de développement du territoire métropolitain. Or, si la situation actuelle témoigne d'une forte attractivité de la commune, elle produit un certain nombre de dysfonctionnements, notamment la forte pression sur le marché foncier, et son incidence sur l'offre de logements (prix et typologie), conflits d'usages autour du partage de l'espace public.

En effet, aujourd'hui, la raréfaction du foncier, présentant un potentiel de constructibilité, combiné au caractère recherché d'équilibre en matière d'aménagement urbain et de rationalisation de l'urbanisation, entraîne mécaniquement, une augmentation des valeurs foncières et immobilières qui rendent difficile l'accès aux logements et la réponse aux besoins, notamment pour les populations fragilisées. Cette tension est d'autant plus importante que l'offre saisonnière de logement vient encore réduire l'offre et agit sur le marché comme une pression à la hausse supplémentaire.

La Ville doit ainsi faire face à des objectifs de développement en matière d'habitat et de logements, dans un contexte de pression foncière croissante, qui se caractérise notamment par un déficit de l'offre de logements sociaux, une production de logements très consommatrice de ressources et un rythme de production de logements qu'il faut soutenir et accompagner selon les différents besoins des populations.

En matière d'habitat, le Programme Local de l'Habitat fixe sur la période 2023 -2028 un objectif de production de logements de l'ordre de 10 099 logements par an à l'échelle métropolitaine dont 4689 logements sociaux. La commune de La Ciotat, faisant partie de la Métropole Aix-Marseille-Provence, doit quant à elle produire 157 logements par an dont 61 sociaux.

Pour répondre à cet objectif de production de logements, la commune de La Ciotat et la Métropole souhaitent engager une démarche de renouvellement urbain et de densification autour de secteurs « bien » équipés, notamment du point de vue de la mobilité.

Cette convention d'intervention foncière cible un périmètre de 33,6 ha, avec un objectif de production de 200 logements, dont 80 logements sociaux, qui s'organise autour des avenues Subilia / Bodin (Nord – Sud) et Caporal Deruy/ Dulac (Est – Ouest).

Ce secteur a connu un fort développement urbain, et la commune y porte des projets d'équipements et d'espaces publics structurants tels que le parc des Bastides, le pôle intergénérationnel de Montreuil et l'aire de loisirs du Peyregoua. Il s'agit d'un secteur qui demeure en mutation, considérant les possibilités de développer des projets urbains de qualité en dents creuses ou à l'occasion de changement d'usage de certaines parcelles.

Le plan local de mobilité, qui sera finalisé au cours du premier semestre 2024, identifie ces voies comme des axes de mobilité qui seront aménagés en Boulevard Urbain Métropolitain (BUM) : répondant aux critères de requalification de la voie, de création de pistes cyclables et de cheminements piétons sécurisés. Au cœur de ce secteur, un Pôle d'Echanges Multimodal sera aménagé, organisant l'entrée et la sortie de la ville. Ce lieu de passage des bus du réseau local et de ceux du réseau interurbain, accueillera un parking relais et covoiturage ainsi que des services vélos.

Considérant ces éléments, c'est sur ces axes qu'il est souhaitable, dans un premier temps, de développer veille et intervention pour constituer des unités foncières qui pourront soutenir des programmes de logements ou des programmes mixtes (de types projets urbains).

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.

Ainsi, la commune et la Métropole sollicitent l'EPF pour initier une mission d'intervention foncière en phase impulsion/réalisation sur le site Entrée de Ville Nord – Dulac par l'établissement d'une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble.

Le montant de la convention est estimé à 10 000 000 € pour une durée de 6 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029.

Au titre de ce partenariat, la gestion des biens acquis par l'EPF sera assurée par la Ville de la Ciotat. La Métropole Aix-Marseille-Provence est en garantie de rachat auprès de l'EPF des biens acquis et du remboursement des débours en cas de résiliation ou de caducité de la convention.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole 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 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 ;

- La délibération AEC 009-398/12/CC du 29 juin 2012 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- La délibération n° FAG 013-495/16/CM du Conseil de la Métropole 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 Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'approbation d'une convention d'intervention foncière avec l'EPF permettra la mise en œuvre d'une stratégie foncière destinée à produire du logement conformément aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat métropolitain dans un secteur ciblé autour des axes majeurs de mobilité Subilia / Bodin et Caporal Deruy / Dulac à La Ciotat.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la nouvelle convention d'intervention foncière sur le site Entrée de Ville Nord-Dulac ci-annexée, conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de La Ciotat 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 Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY