

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

URBA-018-16468/24/BM

■ Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière sur le site Hoche-Versailles situé à Marseille 3ème arrondissement, conclue entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Établissement public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille 101497

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

La Convention d'Intervention Foncière en phase impulsion réalisation sur le site « Hoche-Versailles » - intégrant le sous-périmètre « Pottier Fourcroy » a été signée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur le 20 septembre 2019.

Cette intervention s'inscrit dans le cadre du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) signé le 15 juillet 2019 entre la Ville, la Métropole, l'Etat et leurs partenaires dont l'EPAEM et l'EPF et dans le cadre de la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé approuvé par la Métropole par délibération du 13 décembre 2018.

L'objet de la convention est la maîtrise foncière des ilots dégradés sur ce secteur dans l'objectif de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

Le site est composé d'immeubles anciens fortement dégradés, composés principalement de logements locatifs, qui présentent tout à la fois des désordres aux titres de l'indécence, de l'insalubrité et plus généralement d'une mauvaise habitabilité causée par un manque d'entretien et de mise aux normes des parties privatives et communes, problématiques auxquelles s'ajoute une proximité avec l'autopont de l'autoroute A7 et un environnement urbain immédiat peu qualitatif.

Le montant de la convention a été fixée à 12 000 000 € HT et son terme est fixé au 31 décembre 2024.

Par avenant n°1 en date du 2 octobre 2023, le périmètre d'intervention de l'EPF a été revu afin de le limiter au périmètre de la DUP soit aux 33 à 37 rue Hoche et 3 à 11 rue de Versailles.

La maîtrise foncière sur le périmètre de la DUP réserve foncière « rues Hoche et Versailles » au 1^{er} janvier 2024 est de 89 logements, soit environ 65 % des 140 logements du site et 7 commerces acquis. L'arrêté de DUP a été délivré le 23 septembre 2021. L'arrêté de cessibilité et l'ordonnance d'expropriation sont intervenus respectivement les 8 novembre 2022 et 4 janvier 2023.

Les dépenses constatées au 1^{er} janvier 2024 s'élèvent à un montant de 7 189 070 €.

La démolition des immeubles sis 35 et 37 rue Hoche a été réalisée par l'EPF au début de l'année 2023. La cession à la SPLA-IN des immeubles déconstruits 35 et 37 rue Hoche a été signée le 26 octobre 2023, suite à la réception des travaux de démolition précités.

Afin de mener la DUP à son terme, en finalisant les prises de possession des 51 logements restants, en menant à bien l'éviction commerciale du local du 3 rue de Versailles et en accentuant la dynamique de relogements sur cet ilot prioritaire (25 logements sont encore occupés), il est nécessaire de proroger la durée de la convention et ce jusqu'au 31 décembre 2026, objet du présent avenant.

Par ailleurs, l'avenant n°2 permettra d'adapter la convention aux nouvelles modalités d'intervention de l'EPF PAC. En effet le Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 28 novembre 2022 a décidé d'adapter l'article portant sur la démarche de cession en introduisant une clause anti-spéculative et de pénalités contractuelles lors d'une cession aux collectivités.

Il a également été décidé en Conseil d'Administration de l'EPF PACA du 7 mars 2023 d'intégrer un nouveau paragraphe dans l'annexe de gestion qui prévoit que l'EPF entend accorder un mandat à la collectivité contractante aux fins de conclure des conventions d'occupation précaire sur les biens dont l'EPF est propriétaire.

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 ;
- 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 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 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° 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 délibération n°URB 001-5863/19/BM du 16 mai 2019 du Bureau de la Métropole approuvant la convention d'intervention foncière sur le site Hoche Versailles à Marseille 3^{ème} ;
- La délibération n° HN 007-8073/20/CM du 17 juillet 2020 du Conseil de la Métropole portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URBA 001-13386/23/BM du 16 mars 2023 du Bureau de la Métropole approuvant l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière sur le site Hoche Versailles à Marseille 3^{ème}.

Où il le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il est nécessaire de mener la DUP à son terme, en finalisant les prises de possession, de mener à terme l'éviction du bien 3 rue de Versailles, d'accentuer la dynamique de relogements sur cet îlot prioritaire ;
- Qu'il convient de proroger la durée de la convention d'intervention foncière sur le site Hoche-Versailles avec l'EPF à Marseille 3^{ème} arrondissement, et ce jusqu'au 31 décembre 2026.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°2 à la convention d'intervention foncière sur le site « Hoche-Versailles »

ci-annexé, conclu 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 ci-annexé.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué,
Patrimoine et Politique immobilière

Christian AMIRATY