

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 17 Octobre 2016

1567

#### ■ Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre Ville - Pôles Saint-Louis Delacroix - Bédarrides - Noailles Capucins - Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 2 rue Halle Delacroix - 11 rue Jean Roque - 16 rue de l'Académie – 13001

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Le Conseil Municipal de Marseille a approuvé, le 25 octobre 2010, la mise en place de l'Opération Grand Centre Ville, pour contribuer à cette requalification avec pour objectif la création de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux - activité, commerce, équipements - ; la production de 1 500 logements nouveaux ou restructurés ; l'amélioration de 2 000 logements privés ; le ravalement de 800 immeubles le long d'axes de circulation emblématiques ; la création de voiries et l'embellissement d'espaces publics.

Cette opération d'aménagement, portant sur 35 pôles de projets, a été concédée à la société publique locale d'aménagement SOLEAM.

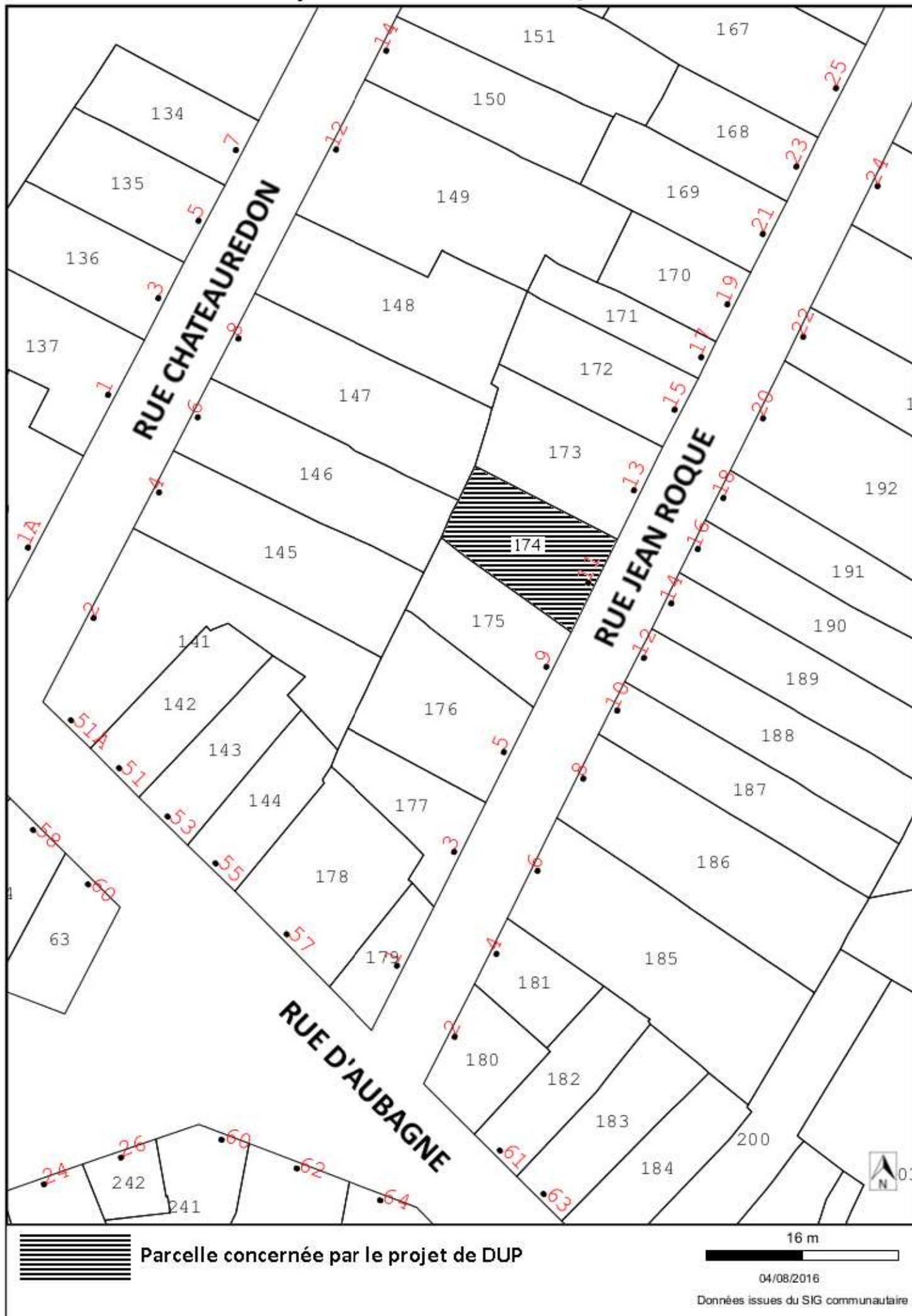
Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, cette concession a été transférée à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent auquel s'est substituée la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. La concession porte désormais le n°T1600914CO (ex-n°11/0136).

L'un des objectifs de l'Opération Grand Centre Ville est donc la production de logements nouveaux diversifiés par acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction. La diversification de l'offre doit

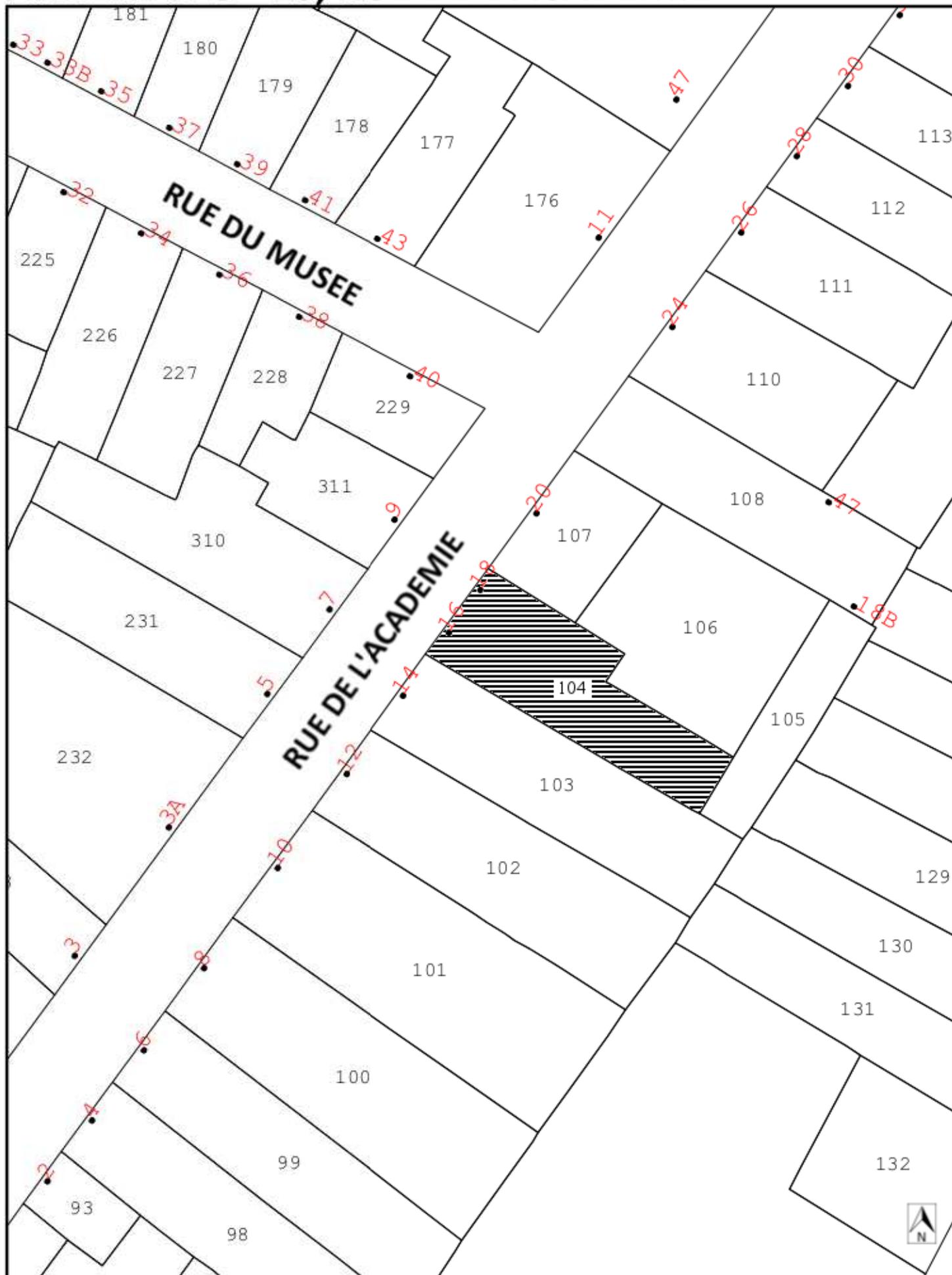
# ANNEXE n°1 - 2, RUE HALLE DELACROIX



# ANNEXE n°2 - 11, RUE JEAN ROQUE



# ANNEXE N°3 - 16, RUE DE L'ACADEMIE



Parcelle concernée par le projet de DUP

16 m



04/08/2016

Données issues du SIG communautaire

répondre à l'Engagement Municipal pour le Logement de la ville de Marseille et aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, qui prônent le développement de l'accession à la propriété, de l'habitat adapté (personnes vieillissantes, jeunes travailleurs, étudiants, etc.) ainsi que du logement locatif à loyer conventionné.

Le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, avec 15% de logements locatifs sociaux, présente un taux inférieur au taux de 25 % imposé par la loi. Par délibération du 21 décembre 2015, relative à l'intervention de Marseille Provence Métropole sur le parc existant, l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) a approuvé le principe d'accélérer l'intervention sur le parc privé existant par la majoration de ses aides à l'acquisition-amélioration visant un objectif de production de 775 logements acquis-améliorés sur l'objectif annuel global visé de 2 500 logements locatifs sociaux.

L'intervention sur le parc privé existant offre l'intérêt de recycler les logements dégradés et/ou vacants notoirement présents dans les centres-villes des communes de l'EPCI, en logements à loyers maîtrisés, sans augmentation significative du parc de résidences principales.

C'est dans ce contexte qu'ont été repérés les immeubles objets du présent rapport. Ils sont situés dans le quartier Noailles, au cœur du 1<sup>er</sup> arrondissement, sur lequel la SOLEAM a conduit, en 2014-2015, une étude urbaine multi-thématique sur cinq pôles d'intervention de l'Opération Grand Centre Ville.

Il s'agit de trois immeubles, dégradés depuis longtemps et en grande partie vacants, qui de ce fait constituent de réelles opportunités foncières pour la création de logements locatifs sociaux dans un quartier notablement déficitaire :

- L'immeuble sis 2, rue Halle Delacroix (cadastré quartier Noailles parcelle n°201803 A0268) est une propriété unique dans un état médiocre d'entretien depuis plusieurs années. Si les rez-de-chaussées commerciales sont en partie loués (5 locaux commerciaux), les étages sont vacants depuis fin 2014 (10 logements) ;

- L'immeuble sis 11, rue Jean Roque (cadastré quartier Noailles, parcelle n°201803 B0174) est une copropriété de 10 logements particulièrement dégradée, entièrement vacante depuis septembre 2009 suite à un sinistre ;

- L'immeuble sis 16, rue de l'Académie (cadastré quartier Noailles, parcelle n°201803 B0104) est une propriété unique particulièrement dégradée de 4 grands logements, longtemps squattée et vacante depuis de nombreuses années.

Compte tenu du mauvais état de ces biens, de leur vacance totale ou partielle au sein d'un quartier où la demande en logements est forte, particulièrement en logements à loyer maîtrisé, il est proposé de poursuivre leur maîtrise foncière auprès de propriétaires ou copropriétaires qui n'ont pas manifesté la volonté ou la possibilité d'engager les programmes de travaux complets et pérennes qui s'imposent.

Compte tenu de l'intérêt général que représente l'acquisition-amélioration de ces immeubles pour produire du logement social, il est proposé de recourir à une expropriation pour cause d'utilité publique répondant à cet objectif.

A cette fin, il est proposé d'habiliter le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou de son concessionnaire agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces trois immeubles pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence,**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 délibération n° HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil de Communauté n°RNOV 002-771/12/CC du 14 décembre 2012 approuvant le Plan Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018 ;
- La délibération du Conseil de Communauté n°HPV 005-1614/15/CC du 21 décembre 2015 relative au Programme Local de l'Habitat 2012-2018 – Intervention de Marseille Provence Métropole sur le parc existant ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence ;

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,  
Considérant**

- Que l'opération d'aménagement « Grand Centre-Ville » concédée à la SOLEAM au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme et transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 relève d'une logique de renouvellement urbain ;
- Qu'il convient de maîtriser les immeubles sis 2, rue Halle Delacroix (parcelle n°201803 A0268), 11, rue Jean Roque (parcelle n°201803 B0174) et 16, rue de l'Académie (parcelle n°201803 B0104) pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux dans le cadre d'une politique locale de l'habitat ;
- Qu'il convient de demander au Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire ;

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée, dans le cadre de l'opération « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM, la réalisation d'opérations de logements sociaux sur trois immeubles vacants et dégradés sis :

- 2, rue Halle Delacroix (cadastré n°201803 A0268), repéré sur plan en annexe 1
  - 11, rue Jean Roque ( n°201803 B0174), repéré sur plan en annexe 2
  - 16, rue de l'Académie (cadastré n°201803 B0104), repéré sur plan en annexe 3
- quartier Noailles, dans le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille.

Ces opérations répondent aux objectifs du Programme Local de l'Habitat en vigueur, aux obligations prévues par la loi en la matière et participent à la rénovation urbaine du centre-ville de Marseille.

**Article 2 :**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilité à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes, prévues aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation, au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire, en vue de la maîtrise des biens nécessaires à la mise en œuvre des opérations objets de l'article 1.

**Article 3 :**

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

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS