

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 17 Octobre 2016

1569

■ Marseille - Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre Ville - Pôle Velten-Korsec-Fabre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 69 rue Longue des Capucins – 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 m² 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).

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

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^{er} 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'est recherchée au sein des pôles de renouvellement urbain de l'Opération Grand Centre Ville toute opportunité pour maîtriser des immeubles d'habitation vacants, dégradés ou nécessitant un niveau de restauration tel que la structure foncière est appelée à être modifiée.

L'immeuble sis 69, rue Longue des Capucins (parcelle n°201801 B0126) situé dans le quartier Belsunce, 1^{er} arrondissement de Marseille, entre dans cette catégorie. Il constitue une opportunité foncière pour la création de logements locatifs sociaux pour étudiants à divers titres :

- il s'agit d'un immeuble dégradé en copropriété que ses propriétaires n'ont pas réussi à réhabiliter de manière satisfaisante et pérenne malgré les incitations et les aides publiques ;
- il s'agit d'un vestige du patrimoine historique du quartier, l'ancien hôtel particulier Fabre, qui a subi des dommages durant la guerre puis a été divisé et surélevé pour devenir un immeuble de rapport ; le règlement de la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** préconise l'écèlement d'un étage pour retrouver le gabarit d'origine, ce qui ne peut se faire que par une maîtrise complète de l'immeuble aujourd'hui en copropriété ;
- il est mitoyen d'une parcelle publique propriété de la ville de Marseille qui offre l'opportunité d'une reconstitution de la façade nord de l'immeuble aujourd'hui complètement déstructurée, permettant d'offrir un front bâti de qualité au réaménagement de place Fare-Petites Maries dont les travaux subventionnés par l'ANRU démarreront à l'automne 2016 ;
- sa restructuration complète permettra d'offrir une trentaine de logements sociaux pour étudiants dans le cadre d'une résidence innovante, à des niveaux de loyer avoisinant ceux du CROUS, au sein d'un quartier proche des facultés et de la gare.

Compte tenu de l'intérêt général que représente l'acquisition-amélioration de cet immeuble pour produire du logement social et mettre en œuvre les préconisations patrimoniales de la ZPPAUP s'insérant dans un projet de renouvellement urbain d'ensemble, 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 de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou de son concessionnaire agissant au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces trois immeubles pour mettre en œuvre une opération de logements sociaux pour étudiants.

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 L300-1 du Code de l'Urbanisme et transférée à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à compter du 1^{er} janvier 2016 relève d'une logique de renouvellement urbain ;
- Qu'il convient de maîtriser l'immeuble sis 69, rue Longue des Capucins (parcelle n°201801 B0126), pour mettre en œuvre une opération de logements sociaux pour étudiants entrant dans le cadre d'une politique locale de l'habitat ;
- Qu'il convient de demander au Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la Métropole 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'une opération de logements sociaux pour étudiants sur l'immeuble à restructurer sis :

69, rue Longue des Capucins (n°201801 B0126), repéré sur plan en annexe.

Cette opération répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat en vigueur, aux obligations prévues par la loi en la matière et participe à la rénovation urbaine du centre-ville de Marseille en permettant la restauration-restructuration d'un immeuble présentant un intérêt patrimonial et historique.

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 de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe, 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 de l'opération objet de l'article 1.

Article 3 :

Le bénéficiaire de la déclaration 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