

# METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### **MARSEILLE - GRAND CENTRE VILLE – Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar-Pouillon – Opérations de Restauration Immobilière sur les immeubles sis 20 et 22, rue Tapis Vert - 1er arrondissement - Projets de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et des enquêtes parcellaires subséquentes .**

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 sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- la production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- la production de locaux d'activité et d'équipements,
- l'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,
- le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette,
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existants pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

Cette opération d'aménagement 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 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 requalification de 2 000 logements privés anciens.

Or l'essentiel du parc privé indigne à Marseille se trouve dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et en particulier dans les quartiers centraux historiques. Le champ opérationnel du protocole **de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI)** en cours d'élaboration avec les services de L'État et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) se concentrera ainsi sur ces territoires ciblés, où la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, devra mettre en œuvre des dispositifs d'intervention adaptés combinant assistance et conseil aux propriétaires, aides financières, actions de droit contre l'habitat indigne et action foncière.

Le traitement de l'habitat privé dégradé se caractérise en effet par :

- des travaux lourds, avec des implications techniques et financières spécifiques,

- la prise en compte de difficultés sociales particulières qui peuvent exiger un accompagnement des occupants,
- la nécessité d'organiser des relogements temporaires ou définitifs,
- une mission à l'égard du syndicat de copropriété,
- le recours aux procédures contraignantes imposant la réalisation des travaux et pouvant conduire à l'expropriation des propriétaires carents ou indélégués.

C'est dans ce contexte que **les** immeuble sis **20 et 22**, rue Tapis Vert quartier Belsunce, 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille **ont** été repérés pour **leur** mauvais état général d'entretien. **Ces** immeubles étant situés dans un pôle opérationnel de l'Opération Grand Centre Ville avec la SOLEAM pour opérateur foncier, une intervention de la puissance publique a été décidée comme indispensable à divers titres.

**Concernant l'immeuble sis 22, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0290) :**

- il s'agit d'un immeuble dégradé en copropriété que ses copropriétaires n'ont pas réussi à réhabiliter de manière satisfaisante et pérenne malgré les incitations et les aides publiques proposées et le laissant périliter. Cette copropriété souffre visiblement d'une incapacité à engager des travaux de restauration à hauteur de ce que l'immeuble nécessite,
- il s'agit d'un vestige de la constitution historique du quartier baroque de Belsunce, l'ancien couvent des Récollettes, qui a subi des dégradations du fait du manque d'entretien ou du non respect du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) Belsunce qui inscrit cet immeuble comme étant « à conserver » avec un « élément particulier protégé » (la façade de l'église de la Mercy, édifiée en 1740 par les Récollettes est un élément remarquable à mettre en valeur),
- il est mitoyen de deux tenements fonciers propriétés de la Ville de Marseille qui offrent l'opportunité d'une reconstitution des façades sur rue et sur cour de l'immeuble aujourd'hui complètement déstructurées, permettant d'offrir un front bâti de qualité sur la rue, mais également participant au réaménagement du cœur d'îlot des Récollettes dont les travaux pour en prévoir la ré-ouverture au public ont été confiés à la SOLEAM et devraient démarrer début 2017.

**Concernant l'immeuble sis 20, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0174) :**

- **il s'agit également d'un immeuble dégradé appartenant à un propriétaire unique, il est occupé par un commerce de demi-gros de textile au rez-de-chaussée et entièrement vacant aux étages.**
- **il est adossé à l'ancien couvent des Récollettes (n°22) et une partie de son commerce est situé dans le rez-de-chaussée de l'immeuble du n°22.**

**La réhabilitation commune de ces deux immeubles imbriqués est donc indispensable pour améliorer la qualité de ce patrimoine ancien.**

Aujourd'hui, il est donc proposé d'habiliter le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou de son concessionnaire agissant au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, **des** programmes de travaux de restauration immobilière nécessaires pour la réhabilitation complète de ces immeubles.

Une fois ces travaux déclarés d'utilité publique, ils pourront alors être prescrits aux copropriétaires au titre de l'article L313-4-2 du Code de l'Urbanisme, leur laissant un délai de 18 mois à compter de l'ouverture de l'enquête parcellaire pour les réaliser. A défaut, la puissance publique pourra solliciter l'expropriation pour remédier à la carence.

Les coûts de cette opération seront supportés par la concession n°T1600914CO (ex-n°11/0136) **signée** entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM.



## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 9 Février 2017

2629

#### ■ Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar-Pouillon – Opération de Restauration Immobilière sur l'immeuble sis 22, rue Tapis Vert - 1er arrondissement - Projet de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et de l'enquête parcellaire subséquente.

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 sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- la production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- la production de locaux d'activité et d'équipements,
- l'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,
- le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existants pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

Cette opération d'aménagement 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 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 requalification de 2 000 logements privés anciens.

Or l'essentiel du parc privé indigne à Marseille se trouve dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et en particulier dans les quartiers centraux historiques. Le champ opérationnel du protocole d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) en cours d'élaboration avec les services de L'État et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) se concentrera ainsi sur ces territoires ciblés, où la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, devra mettre en œuvre des dispositifs d'intervention adaptés combinant assistance et conseil aux propriétaires, aides financières, actions de droit contre l'habitat indigne et action foncière.

Le traitement de l'habitat privé dégradé se caractérise en effet par :

- des travaux lourds, avec des implications techniques et financières spécifiques,
- la prise en compte de difficultés sociales particulières qui peuvent exiger un accompagnement des occupants,
- la nécessité d'organiser des relogements temporaires ou définitifs,
- une mission à l'égard du syndicat de copropriété,
- le recours aux procédures contraignantes imposant la réalisation des travaux et pouvant conduire à l'expropriation des propriétaires carents ou indécis.

C'est dans ce contexte que l'immeuble sis 22, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0290), quartier Belsunce, 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille a été repéré pour son mauvais état général d'entretien. Cet immeuble étant situé dans un pôle opérationnel de l'Opération Grand Centre Ville avec la SOLEAM pour opérateur foncier, une intervention de la puissance publique a été décidée comme indispensable à divers titres :

- il s'agit d'un immeuble dégradé en copropriété que ses copropriétaires n'ont pas réussi à réhabiliter de manière satisfaisante et pérenne malgré les incitations et les aides publiques proposées et le laissant périliter. Cette copropriété souffre visiblement d'une incapacité à engager des travaux de restauration à hauteur de ce que l'immeuble nécessite,
- il s'agit d'un vestige de la constitution historique du quartier baroque de Belsunce, l'ancien couvent des Récollettes, qui a subi des dégradations du fait du manque d'entretien ou du non respect du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) Belsunce qui inscrit cet immeuble comme étant « à conserver » avec un « élément particulier protégé » (la façade de l'église de la Mercy, édifiée en 1740 par les Récollettes est un élément remarquable à mettre en valeur),
- il est mitoyen de deux tènements fonciers propriétés de la Ville de Marseille qui offrent l'opportunité d'une reconstitution des façades sur rue et sur cour de l'immeuble aujourd'hui complètement déstructurées, permettant d'offrir un front bâti de qualité sur la rue, mais également participant au réaménagement du cœur d'îlot des Récollettes dont les travaux pour en prévoir la ré-ouverture au public ont été confiés à la SOLEAM et devraient démarrer début 2017.

Aujourd'hui, il est donc proposé d'habiliter le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou de son concessionnaire agissant au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, du programme de travaux de restauration immobilière nécessaire pour la réhabilitation complète de cet immeuble.

Une fois ces travaux déclarés d'utilité publique, ils pourront alors être prescrits aux copropriétaires au titre de l'article L313-4-2 du Code de l'Urbanisme, leur laissant un délai de 18 mois à compter de l'ouverture de l'enquête parcellaire pour les réaliser. A défaut, la puissance publique pourra solliciter l'expropriation pour remédier à la carence.

Les coûts de cette opération seront supportés par la concession n°T1600914CO (ex-n°11/0136) entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la SOLEAM.

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 ;
- Le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- 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
- La lettre de saisine du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire.

**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 Aix-Marseille-Provence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 relève d'une logique de renouvellement urbain
- Qu'il convient de mettre en œuvre une opération de restauration immobilière au titre de l'article L313-4 sur l'immeuble sis 22, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0290), pour en permettre la réhabilitation globale et pérenne et la transformation des conditions d'habitabilité
- Qu'il convient de demander au Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire subséquente 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 restauration immobilière au titre de l'article L313-4 du Code de l'Urbanisme sur l'immeuble à restructurer sis :

22, rue Tapis vert (parcelle n°201801 D0290) - 13001, repéré sur plan en annexe.

**Article 2 :**

Monsieur le Président de la Métropole 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 selon les modalités prévues aux articles R313-23 et suivants du Code de l'Urbanisme et, le cas échéant, de l'enquête parcellaire subséquente au titre de l'article L313-4-2 du Code de l'Urbanisme, au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou de son concessionnaire.

**Article 3 :**

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

**Article 4 :**

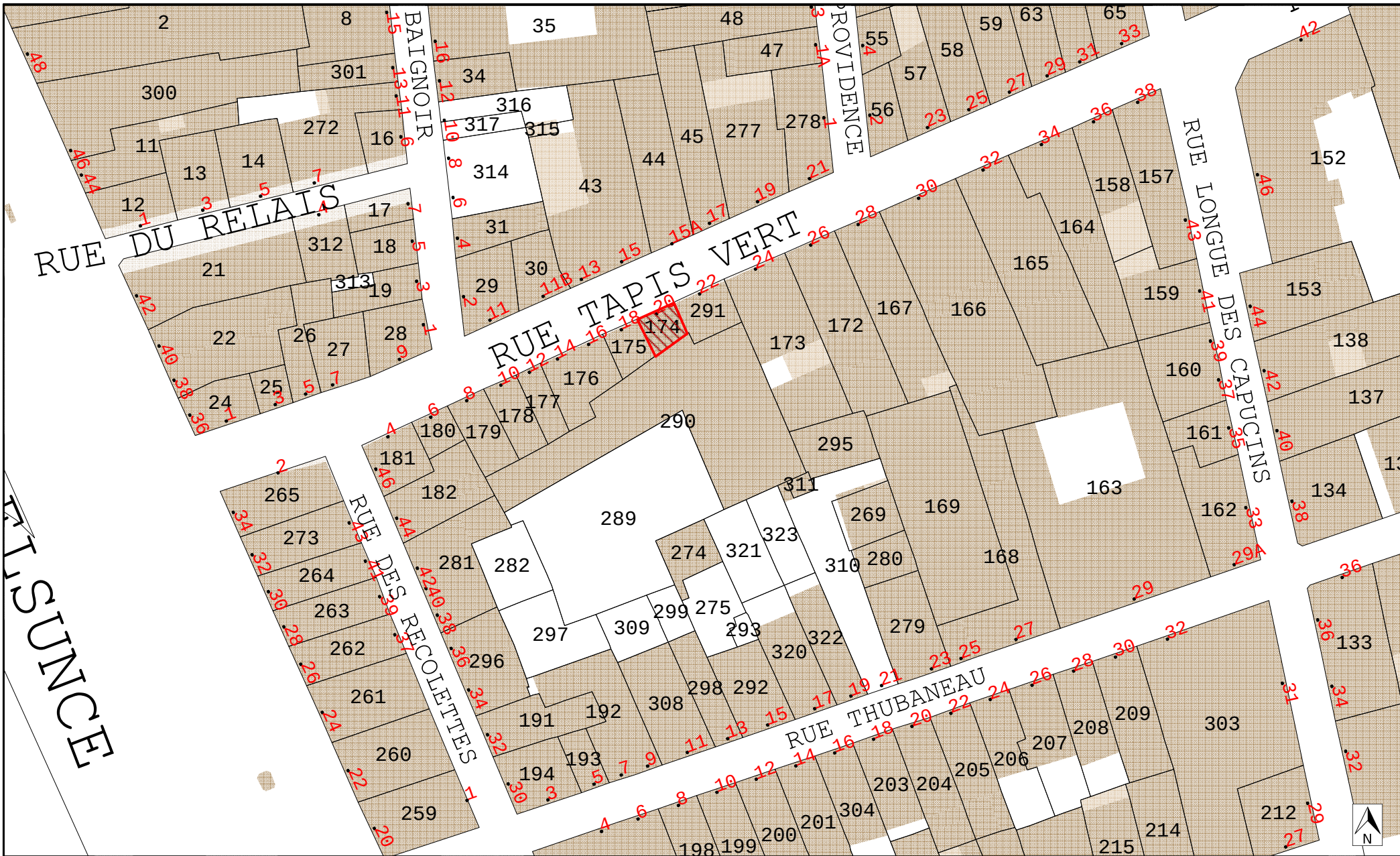
Cette délibération entrera en vigueur dès qu'elle aura acquis son caractère exécutoire.

**Article 5 :**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

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

**Henri PONS**



Annexe - Parcelle concernée par le projet de DUP

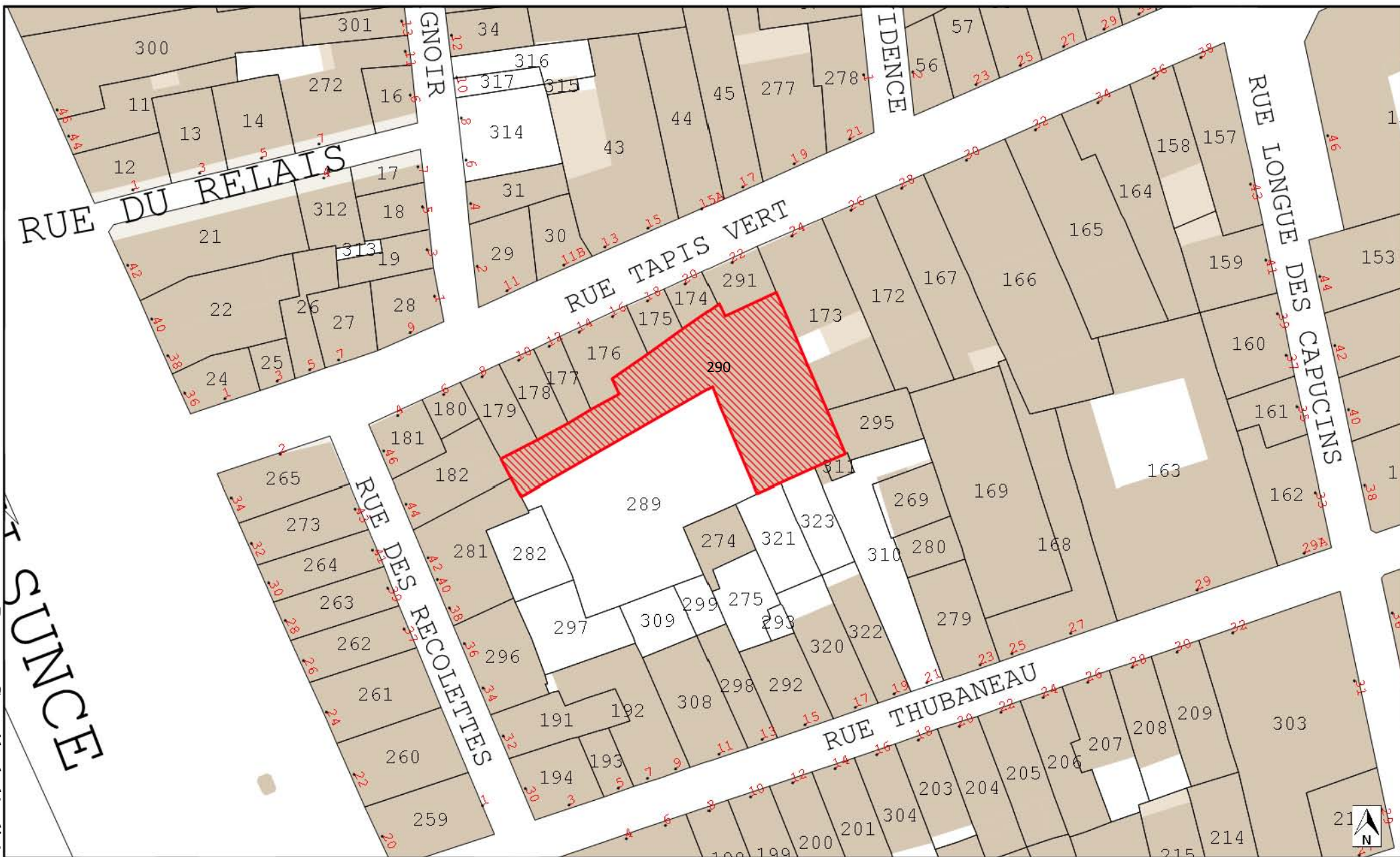


10 m

07/02/2017

Données issues du SIG communautaire





Annexe - Parcelle concernée par le projet de DUP



10 m

22/12/2016

Données issues du SIG communautaire