

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 30 Mars 2017

2960

■ PRU Malpassé - 13013 - concertation publique - demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la SOLEAM sur le Centre commercial des Cèdres.

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

La convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé dans le 13ème arrondissement a été signée le 28 juin 2010 par l'ANRU, la Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole et les partenaires locaux. Suite à la découverte d'amiante dans les logements de la cité des Cèdres sud , la démolition des 159 logements de ce groupe a été décidée en 2012 et un nouveau projet a été élaboré. L'objectif actuel est de conduire un projet visant à reconfigurer un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville et offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Le programme de rénovation urbaine de Malpassé va permettre de rénover et réorganiser le secteur des groupes « les Cèdres », « les Cyprès », « les Lauriers » et « les Genêts », regroupant 1 155 logements sociaux, ainsi qu'un ensemble important de terrains et d'équipements municipaux.

A cette fin, il est prévu de démolir des immeubles vétustes, dont certains sont amiantés, de conforter la centralité de la place des Cèdres nord ainsi que de réhabiliter le patrimoine de logements sociaux et de reconstruire des programmes de logements diversifiés, de commerces, de services et d'équipements publics. Cette opération est déjà très engagée et se décline par :

- la démolition de 567 logements locatifs sociaux, dont 122 sont déjà démolis,
- la réhabilitation en cours de 544 autres,
- la reconstruction sur site de 176 logements locatifs sociaux, dont 136 sont en chantier,

- la construction en secteur libre de 70 logements en accession et de 30 logements locatifs,
- la reconstruction hors site de 391 logements locatifs sociaux, dont 229 sont livrés ou en chantier,
- la construction d'un nouveau centre social, livré en 2009,
- la construction d'une crèche de 42 berceaux,
- la réfection complète du stade de Malpassé et d'un équipement de proximité attenant.

Un programme privé de petite zone d'activité est en voie d'achèvement, rue Raymonde Martin. Il comprend une résidence pour personnes âgées, une Maison régionale de santé et d'autres locaux dévolus aux activités médicales et para-médicales, ainsi qu'une Maison départementale de la solidarité.

Il est également prévu de prendre en compte la création de la voie de contournement nord de la Ville dite « L2 nord » par un aménagement adapté de l'espace public à ses abords.

Est également engagée la reconnexion du quartier aux équipements structurants : pôles d'enseignement, de recherche et d'activités, aussi bien par la requalification de la trame viaire et la création de quatre rues nouvelles que par la liaison avec la ligne de transports en commun en site propre projetée au nord ouest du secteur, qui relierait le nord du centre Ville aux quartiers de Saint Jérôme et de la Rose.

Compte tenu de la complexité de mise en œuvre d'une partie du projet ANRU, nécessitant des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement et des cessions de terrains, la Ville de Marseille a confié à la SOLEAM une concession d'aménagement au sens des articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme notifiée le 31 janvier 2013 pour une durée initiale de 4 ans prorogée ensuite jusqu'au 31 janvier 2021 : le programme d'aménagement porte sur 25 000 m² de surface de planchers de logements diversifiés et de commerces, 12 126 m² de voies et espaces publics à aménager, dont 2 squares publics et des jardins partagés.

Par ailleurs, cette concession a été transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015, à laquelle s'est substituée la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016.

Un avenant n°5 à la concession d'aménagement notifié le 7 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole d'Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Concertation publique :

Une première phase de concertation a eu lieu sous l'égide de la Ville de Marseille de 2010 au 31 décembre 2015. Le bilan de cette concertation a été tiré par décision du Conseil municipal du 1^{er} avril 2016. Cette phase de concertation a permis de revoir la question des liaisons et des cheminements entre le vallon de Malpassé et le plateau des Lauriers, de convenir d'un phasage opérationnel plus adapté et permettant d'accéder plus rapidement à une offre nouvelle de logements sociaux sur site pour les locataires à reloger (opérations Les Coteaux/Les Restanques) et de mettre au point une nouvelle place centrale de quartier placée face au centre social, la place des Cèdres Nord. Ces approches ont permis, d'apporter des améliorations au projet urbain et ont conduit les habitants à être partie prenante des profonds changements à l'œuvre dans leur quartier.

La loi Alur (article L 103-2 du code de l'urbanisme) a soumis les projets de renouvellement urbain à une concertation associant pendant la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées. En conséquence, la Métropole compétente pour les PRU et, depuis le 1^{er} janvier 2016, autorité concédante de l'opération, entend fixer les objectifs et les modalités des prochaines phases de concertation.

Cette concertation continuera à porter généralement sur les opérations restant à réaliser du projet de rénovation urbaine : démolitions, réhabilitations, reconstructions, nouvelles constructions dont la crèche, les équipements sportifs et ceux de proximité, et sur le nouveau projet des Cèdres Sud qui prévoit, en ce qui concerne le centre commercial et ses commerces :

- l'acquisition des différents lots du centre commercial par la SOLEAM,
- le transfert des commerces subsistants du centre commercial en RdC de la nouvelle opération immobilière prévue à proximité immédiate (lot 4/6),
- la démolition, par la SOLEAM, de l'actuel centre commercial, après transfert des commerces,
- la réalisation, par la SOLEAM, d'une opération immobilière mixte, intégrant des logements sociaux, des logements en accession et locatif libre , et autant que possible des activités de service et commerciales en RdC.

Il s'accompagnera de la création d'un bassin de rétention enterré, qui sera placé sous la future « esplanade des Cèdres Sud ».

Les modalités de cette concertation, similaires à celles menées sous l'égide de la Ville pourront prendre des formes diverses : réunions publiques et réunions à différentes échelles, expositions avec des panneaux, dépliants et bulletins périodiques, ateliers de travail publics et participatifs, commissions trimestrielles...

Cette nouvelle étape de la concertation qui va être engagée portera sur les opérations ci-dessus, avec en particulier l'enquête publique, au titre du code de l'expropriation, article L122-1, qui sera relative au lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour les acquisitions du centre commercial des Cèdres.

Le rôle du GIP MRU pour mener l'ensemble des volets de cette concertation restera central en tant qu'acteur essentiel agissant sous l'autorité de la Métropole. Un bilan actualisé de la concertation et de ses modalités sera donc établi ultérieurement, par notre Collectivité.

Procédure de déclaration d'utilité publique :

La SOLEAM, concessionnaire de la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016, a en charge la mise en œuvre d'une grande partie du projet qui comprend la maîtrise foncière des biens nécessaires à l'opération d'aménagement du PRU. Elle a ainsi engagé les négociations amiables auprès des propriétaires privés détenant les locaux de la copropriété du centre commercial des Cèdres pour développer en lieu et place de ce centre commercial, un programme de logements dont des logements sociaux.

Compte tenu de l'intérêt général du projet, des difficultés rencontrées dans les démarches d'acquisition de ces locaux, et pour respecter les délais impartis par le conventionnement avec l'ANRU pour la construction des logements, la SOLEAM va devoir faire appel à une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP). Le bilan de la concertation relative au secteur du centre commercial sera annexé au dossier qui sera mis à l'enquête publique.

Aussi, il est proposé à notre Assemblée d'approuver le lancement de la procédure de DUP pour les acquisitions du centre commercial des Cèdres réalisées par son concessionnaire SOLEAM, et ce, parallèlement à la poursuite des négociations amiables.

En application des articles L110-1 et suivants et de l'article R131-14 du code de l'expropriation il y a lieu de solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe.

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 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 du site des Cèdres concédée par la Ville à la SOLEAM a été transférée à la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2016,
- Que la SOLEAM est missionnée par la Métropole pour mener les acquisitions et travaux de l'opération d'aménagement du PRU Malpassé, site des Cèdres, conventionnée avec l'ANRU.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvés, les objectifs et les modalités de la concertation prévue à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.

Article 2:

Est approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique liée aux travaux d'aménagement et de rénovation urbaine du centre commercial des Cèdres réalisés dans le cadre la concession Malpassé, au profit de la Métropole ou de son concessionnaire la SOLEAM.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique des acquisitions et des travaux d'aménagement du PRU de la Savine et de l'enquête parcellaire conjointe tel que prévu à l'article R 131-14 du code de l'expropriation.

Article 4 :

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

Article 5 :

Le concessionnaire, SOLEAM, 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