



Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Opération de Restauration
Immobilière Grand Centre-Ville

Article L313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme
Enquête publique régie par le Titre 1er du Livre 1er
du Code de l'expropriation

Le Maître d'ouvrage est la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son concessionnaire la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM).

COORDONNEES DU CONCEDANT:

Le concédant est la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP).

Les personnes habilitées à représenter la personne morale sont :

- Monsieur Jean-Claude Gaudin en sa qualité de Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant

COORDONNEES DU CONCESSIONNAIRE:

Le concessionnaire est la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM).

Les personnes habilitées à représenter la personne morale sont:

- Monsieur Gérard CHENOZ en sa qualité de Président de la SOLEAM
- Monsieur Jean-Yves MIAUX en sa qualité de Directeur Général de la SOLEAM

Bureaux administratifs:

SOLEAM

Le Louvre et Paix

49 La Canebière

CS 80024

13232 MARSEILLE CEDEX 1

Téléphone: 04-88-91-91-91

Télécopie: 04-88-91-91-94

TEXTES REGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Objectifs et contenu du dossier

Le présent dossier est établi en vue de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à la Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville à Marseille.

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'objet de l'enquête est le suivant : enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Contenu du dossier

Le contenu du dossier est conforme aux articles R 313-24 du Code de l'Urbanisme. Il comprend :

- 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- 2° La désignation du ou des immeubles concernés ;
- 3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 4° Une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
- 5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE

OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE: ENQUETE REGIE PAR LE TITRE 1ER DU LIVRE 1 DU CODE DE L'EXPROPRIATION

L'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique est organisée par le Préfet du département des Bouches du Rhône en application de l'article R 112-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Préfet désigne un Commissaire enquêteur ou une Commission d'enquête ainsi que son Président.

Un arrêté préfectoral est pris pour informer le public des modalités de l'enquête publique.

L'avis d'ouverture de l'enquête doit être publié dans deux journaux régionaux ou locaux, huit jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours de celle-ci. L'avis est également publié, par voie électronique, par voie d'affiche, huit jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, en Mairie et sur le site. L'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires concernés.

Pendant l'enquête

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 15 jours. Le Commissaire-enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations.

A l'issue de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le Commissaire enquêteur examine les observations consignées et rédige un rapport et des conclusions motivées sur l'utilité publique du projet.

L'ensemble du dossier sera transmis à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

Les rapports et les conclusions du Commissaire enquêteur resteront à disposition du public en Préfecture et en Mairie durant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Après l'enquête

- La déclaration d'Utilité publique

Au terme de l'enquête publique, la Déclaration d'Utilité Publique du projet est prononcée par arrêté préfectoral au vu du rapport du commissaire enquêteur, au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder 5 années sauf à faire l'objet d'une prorogation.

La DUP peut faire l'objet d'un recours en 1^{er} instance devant le tribunal administratif, en appel devant la cour administrative d'appel, la décision de cette cour pouvant faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat.

A compter du prononcé de la DUP, la personne publique à l'initiative de l'opération arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Une fois le programme des travaux arrêtés, la collectivité poursuit la procédure en mandat au Préfet l'ouverture d'une enquête parcellaire.

- L'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité

Selon les dispositions de l'article R313-26 du Code de l'Urbanisme, l'enquête parcellaire est organisée par le préfet dans les formes prévues par le titre III du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle permet de délimiter exactement les immeubles expropriables et d'identifier les ayants-droits afin de les informer du programme de travaux qui leur incombe.

Le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment est notifié à chaque propriétaire ou copropriétaire. La notification comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

Les propriétaires doivent produire à l'autorité expropriante:

- a) Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;
- b) La date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-7.

A défaut d'engagement de réaliser les travaux, ou de les avoir achevés à l'issue du délai imposés, le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, pourra aller jusqu'à l'expropriation des biens des propriétaires carents après déclaration de la cessibilité des immeubles par arrêté préfectoral.

L'arrêté de cessibilité sera notifié par l'expropriant aux propriétaires concernés et pourra être attaqué devant le tribunal administratif dans les deux mois suivant sa notification, puis faire l'objet d'un recours près la Cour Administrative d'Appel. Un pourvoi en cassation pourra ensuite être formé.

- L'ordonnance d'expropriation

Sur la base de l'arrêté de cessibilité le juge de l'expropriation prononce suivant ordonnance, l'expropriation des biens concernés par la procédure d'expropriation. L'ordonnance d'expropriation pourra faire l'objet d'un pourvoi en cassation dans les 2 mois suivant sa notification.

- La fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation

Sur la base de l'évaluation réalisée par France Domaine, la Soleam proposera une indemnisation. En cas d'impossibilité d'accord amiable, le juge compétent en matière d'expropriation sera saisi pour fixer l'indemnité à revenir à l'exproprié. Ce jugement de première instance pourra faire l'objet d'un appel puis d'un pourvoi en Cassation.

Requête:

En date du 18 janvier 2011, la Soleam s'est vu confier par la Ville de Marseille la concession d'aménagement Grand Centre-Ville. La concession en son article 6.3 dispose : « Le concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents et actes en sa compétence nécessaires à l'intervention de la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la prise de l'arrêté de cessibilité ainsi que les documents afférents à la phase judiciaire. Plus généralement, il mène les dossiers d'expropriation jusqu'à l'entrée en jouissance des biens, et ce dans les meilleurs délais.

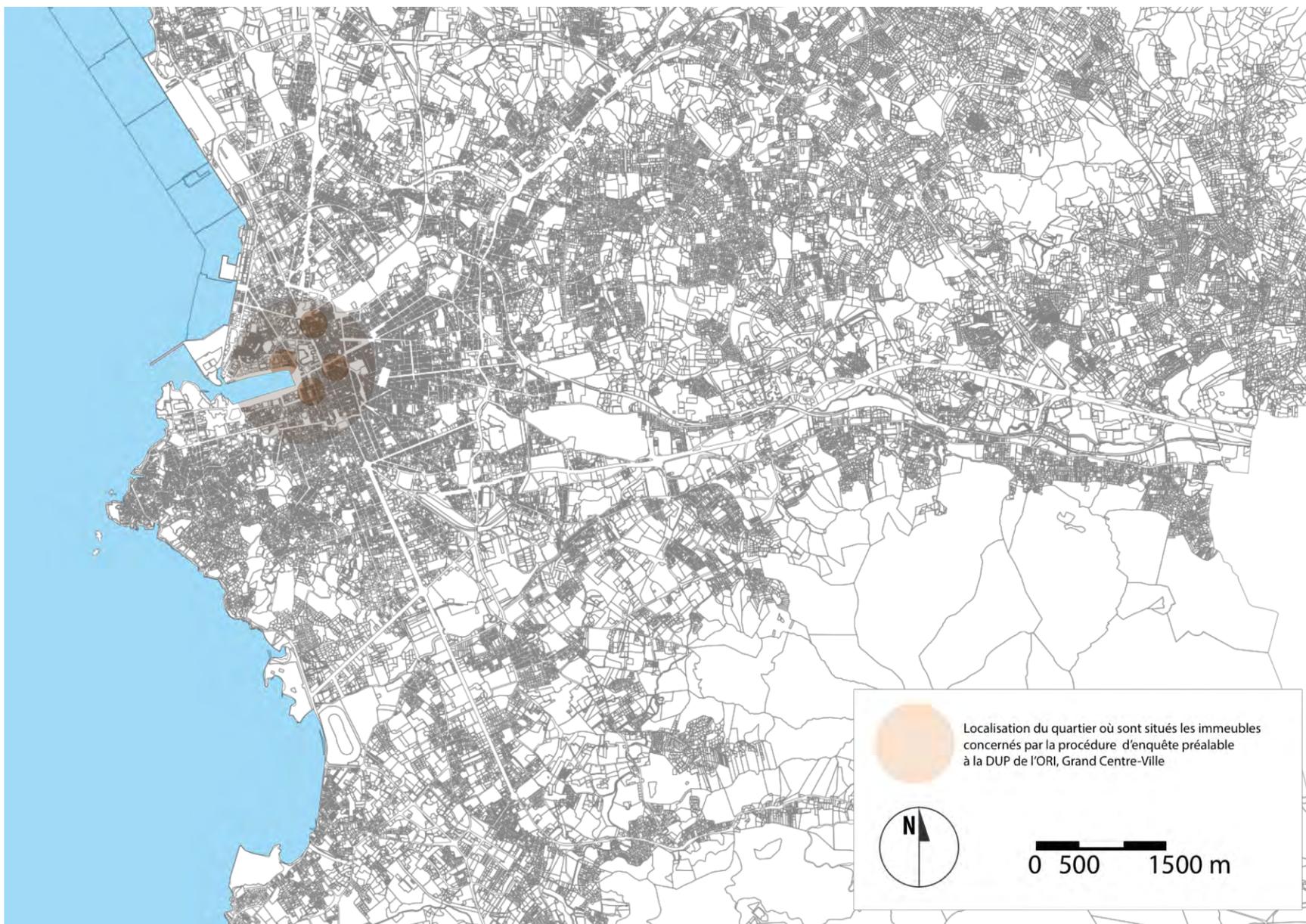
L'ensemble des actes déclarant l'utilité publique et ordonnant l'expropriation devront être demandés et pris « au nom de Métropole Aix Marseille Provence » ou de « son concessionnaire ».

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son concessionnaire, demande à Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture de l'enquête publique préalable en vue d'obtenir l'arrêté Déclarant d'Utilité Publique la réalisation du programme de travaux de restauration de ces immeubles, au profit de la Métropole ou de son concessionnaire.

Sommaire

Pièce 1: Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune	(Page 8 à 14)
Pièce 2: La désignation du ou des immeubles concernés	(Page 15 à 30)
Pièce 3: L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles	(Page 31 à 32)
Pièce 4 : Une notice explicative qui : a) Indique l'objet de l'opération ; b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble	(Page 33 à 64)
Pièce 5: Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations	(Page 65 à 67)

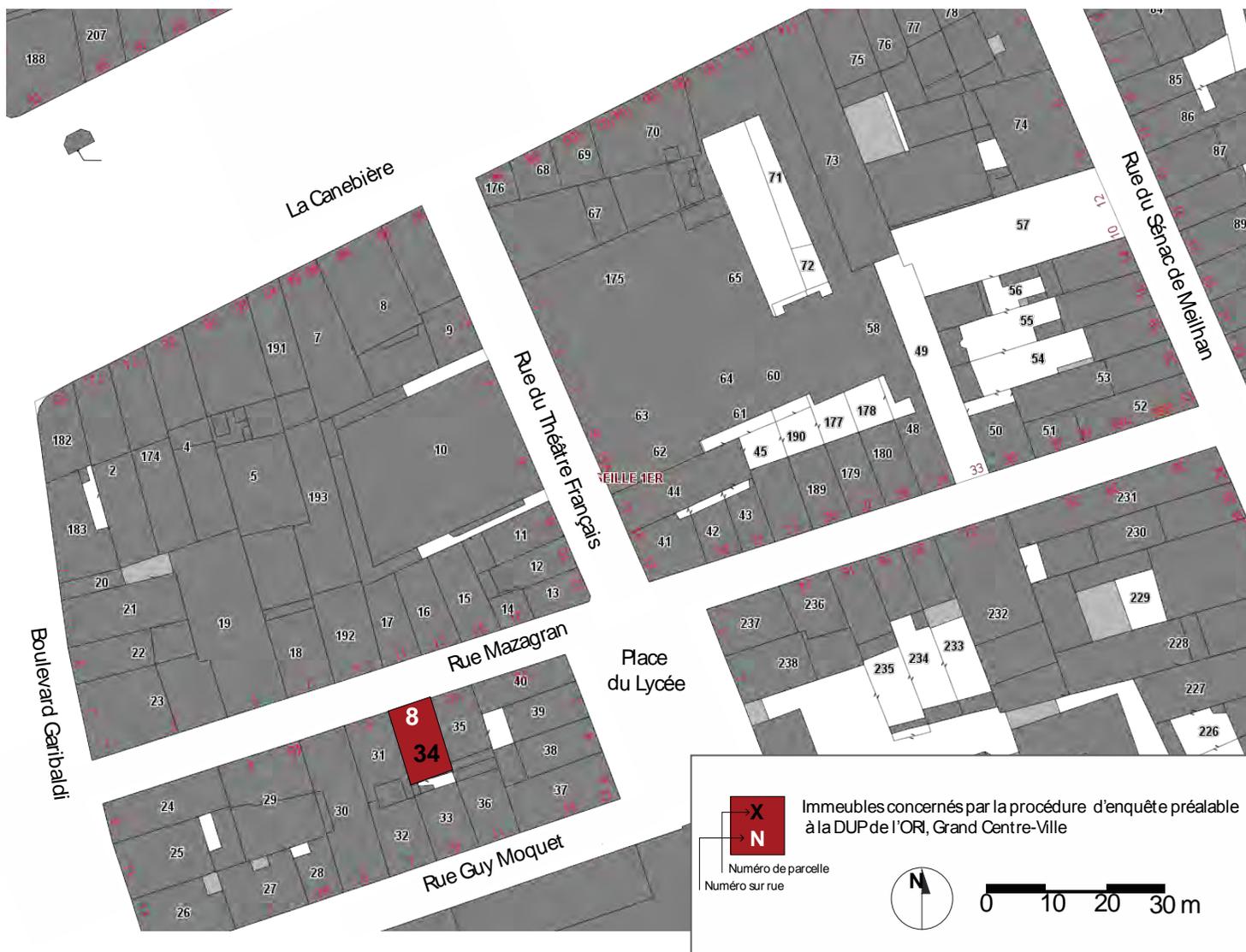
Pièce 1: Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune









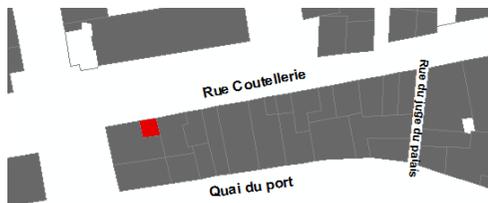


Pièce 2: La désignation du ou des immeubles concernés

1/

Références Cadastrales

809 C0087



Adresse

47 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations
Un bâtiment R+6
Monopropriété de 7 logements

Éléments caractéristiques:

Bâtiment du milieu du XVIIIe siècle

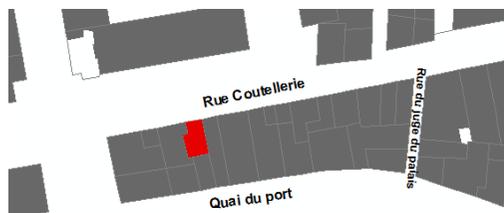
Procédure de police:

Arrêté d'insécurité des équipements du 30 mars 2018 (interdiction d'occupation)
Arrêté de péril non-imminent du 30 mars 2018
Arrêté d'insalubrité remédiable du 30 janvier 2018

2/

Références Cadastres

809 C0083



Adresse

43 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerce
Un bâtiment R+7
Monopropriété de 6 logements et d'un commerce

Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

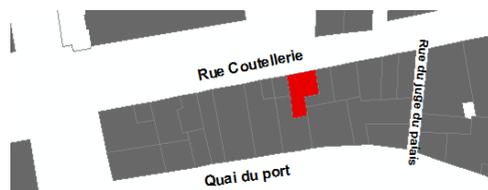
Procédure de police:

Arrêté de péril non-imminent du 4 juillet 2014 sur les parties communes et le logement du 5e étage
Arrêté d'insalubrité remédiable du 4 septembre 2015 sur les parties communes et des logements.

3/

Références Cadastres

809 C0076



Adresse

31 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+6
Copropriété de 9 logements et de 2 commerces

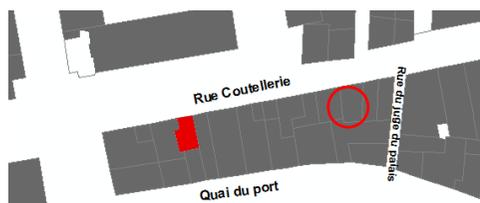
Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

4/

Références Cadastres

809 C0071



Adresse

25 Rue Coutellerie



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces

Un bâtiment R+5

Copropriété de 2 lots: Un commerce au RDC et un hotel meublé de 18 chambres sur les étages

Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

Procédure de police:

Arrêté de fermeture avec interdiction d'occupation du 17 mars 2017

5/

Références Cadastres

801 A0057



Adresse

2 Rue Bernard du
Bois



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 9 logements et 2 commerces

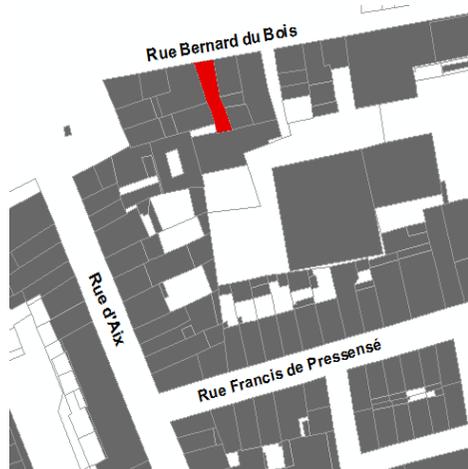
Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1865

6/

Références Cadastres
801 A0336

Adresse
6 Rue Bernard du
Bois



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerce
Un bâtiment R+4
Copropriété de 7 logements et d'un commerce

Éléments caractéristiques:

Bâtiment de 1870

Procédure de police:

Mise en demeure avant arrêté de péril du 3 avril 2017

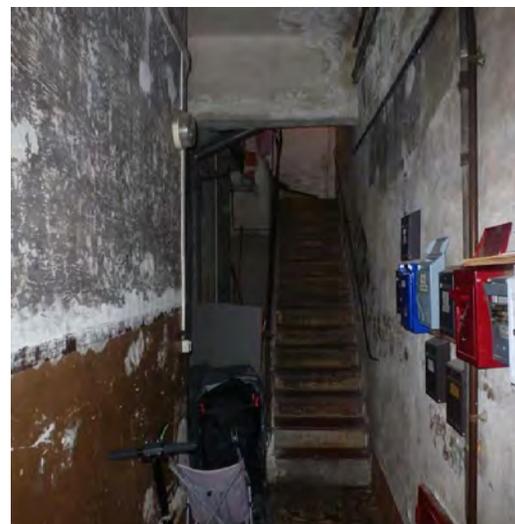
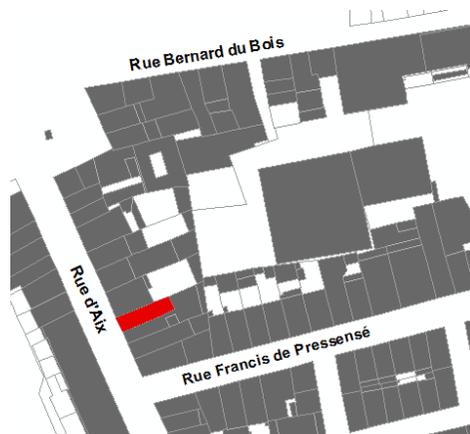
7/

Références Cadastres

804 B0172

Adresse

44, Rue d'Aix



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 5 logements actuellement et 1 commerces

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1820

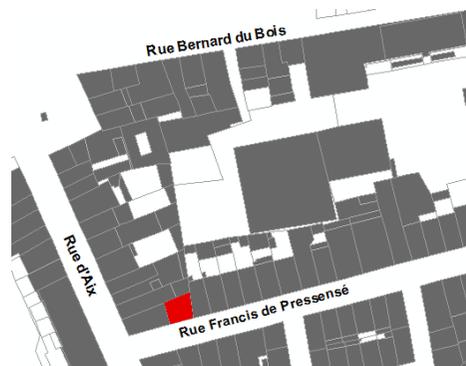
Procédure de police:

Arrêté d'insalubrité avec cessation de mise à disposition aux fins d'habitation d'un local en fond de cour le 14 novembre 2011.
Phase contradictoire avant peril simple (parties communes) du 16 fevrier 2018

8/

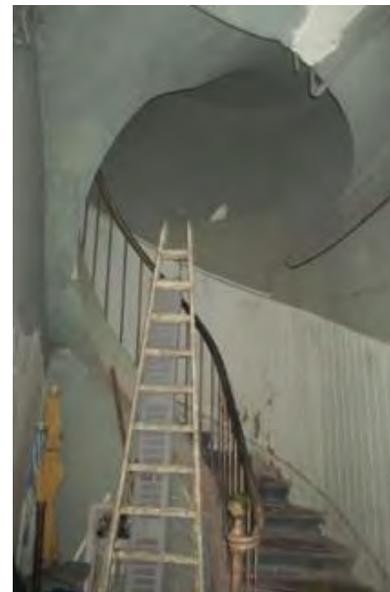
Références Cadastres

801 A0073



Adresse

3 Rue Francis de
Pressensé



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Monopropriété de 5 logements et de 2 commerces

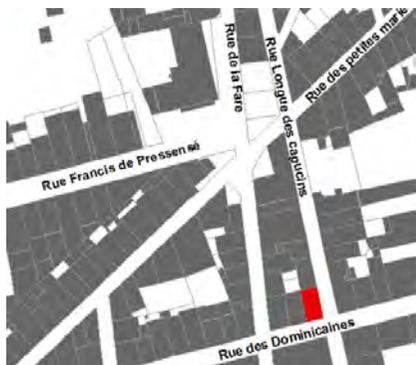
Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1850

9/

Références Cadastres

801 B00118



Adresse

39 Rue des
Dominicaines



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+4
Monopropriété de 9 logements et de 1 commerce

Éléments caractéristiques:

Bâtiment de 1850

Procédure de police:

Arrêté d'insalubrité à caractère remédiable du 24 mai 2013 sur les parties communes et les logements avec interdiction temporaire d'habiter le logement du RDC

10/

Références Cadastres

804 B0318



Adresse

11 Rue Saint-Saens



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+6
Monopropriété de 11 logements et de 3 commerces

Éléments caractéristiques:

Bâtiment de 1880

11/

Références Cadastres

804 B0148



Adresse

7 Rue Molière



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces

Un bâtiment R+4

Monopropriété de 4 logements actuellement et 2 commerces

Éléments caractéristiques:

Bâtiment de 1820

Procédure de police:

Arrêté de péril imminent du 28 avril 2017 avec interdiction d'occupation des étages

Phase contradictoire avant péril non-imminent du 9 juin 2017 avec interdiction d'occupation

12/

Références Cadastres

804 B0169



Adresse

43 Rue Francis Davso



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 8 logements et un commerce

Eléments caractéristiques:

Bâtiment du début du XXe siècle selon le cadastre

13/

Références Cadastres

804 B0172



Adresse

49 Rue Francis Davso



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+6
Copropriété de 18 logements et deux commerces

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1870 selon le cadastre

14/

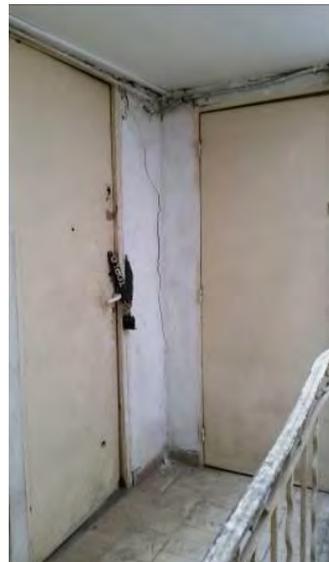
Références Cadastres

804 B0301



Adresse

63 Rue Francis Davso



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations et de commerces
Un bâtiment R+5
Copropriété de 16 logements et un commerce

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1950 selon le cadastre

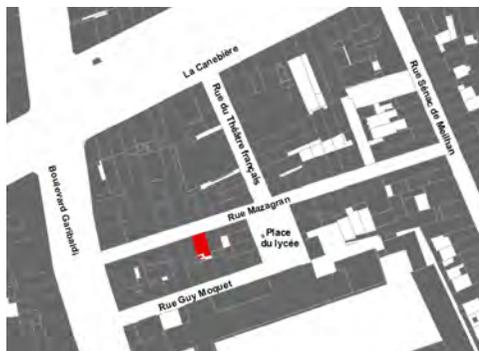
Procédure de police:

Avertissement avant peril imminent avec évacuation d'un appartement du 1er étage le 2 aout 2006

15/

Références Cadastres

806 A0034



Adresse

8 Rue Mazagran



CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitations (Hotel meublé) et de commerces

Un bâtiment R+4

Propriété Unique avec un commerce au RDC et 15 chambres en hotel meublé sur les étages

Eléments caractéristiques:

Bâtiment de 1850 selon le cadastre

Procédure de police:

Arrêté de fermeture avec interdiction d'occupation du 6 juillet 2015

Pièce 3: L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles

Tableau synthétisant les occupations des 15 immeubles

Adresse	Nombre de logements loués ou occupés par des tiers autres que le propriétaire	Nombre de logements vacants	Nombre de logements occupés par le propriétaire	Total nombre de logement
47 rue Coutellerie	0	7	0	7
43 rue Coutellerie	4	2	0	6
31 rue Coutellerie	8	1	1	10
25 rue Coutellerie	8 (chambres)	10 (chambres)	0	18 (chambres)
2 rue Bernard du Bois	6	2	1	9
6 rue Bernard du Bois	5	2	0	7
44 rue d'Aix	5	0	0	5
3 rue Francis de Pressensé	5	0	0	5
39 rue des Dominicaines	9	0	0	9
11 rue Saint Saens	7	4	0	11
7 rue Molière	0	7	0	7
43 rue Francis Davso	6	2	0	8
49 rue Francis Davso	12	4	2	18
63 rue Francis Davso	8	8	0	16
8, rue Mazagran	0	15 (chambres)	0	15 (chambres)

Pièce 4 : Une notice explicative qui :

- 1) Indique l'objet de l'opération ;
- 2) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble

Sommaire de la pièce 4

1. Notice explicative.....	35
1.1 L'intervention publique sur l'habitat privé du centre-ville de Marseille depuis le début des années 80.....	35
1.1.1 Les dispositifs.....	35
1.1.2 Des résultats probants mais peu visibles.....	36
1.1.3 L'opération « Grand Centre-Ville » comme politique d'action globale sur le centre-ville de Marseille	36
1.2 L'état du parc privé ancien dégradé subsistant dans le centre-ville de Marseille	37
1.2.1 Un habitat mal ou peu entretenu	37
1.2.2 Une majorité de logements locatifs.....	38
1.2.3 Les immeubles dégradés en propriété unique: un enjeu important	38
1.2.4 L'inertie et la passivité de nombreuses copropriétés:.....	38
1.3 L'objectif général de traitement des immeubles dégradés	39
1.3.1 Caractéristiques des immeubles dégradés et potentiel de traitement	39
1.3.2 L'opération de restauration immobilière (ORI) comme outil de traitement des immeubles dégradés.....	40
1.3.3 L'Opération de Restauration Immobilière: un dispositif propre et complémentaire à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain	40
1.3.4 L'Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville: Une operation concertée	41
1.3.5 Les choix des immeubles inscrits dans la première Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière	41
2. Programme global des travaux	42
2.1 Le Programme général des travaux devra respecter les normes et conditions suivantes	42
2.1.1 Parties communes.....	44
2.1.2 Parties privatives.....	47
2.2 Programme global des travaux par bâtiment	50

INTRODUCTION:

L'objet de l'opération vise à imposer un programme de travaux aux propriétaires de 15 immeubles par l'intermédiaire de la procédure de restauration immobilière telle que prévue à l'article L313-4 et suivants du code de l'urbanisme, afin d'en obtenir la réhabilitation globale et pérenne.

1. Notice explicative

1.1 L'intervention publique sur l'habitat privé du centre-ville de Marseille depuis le début des années 80

1.1.1 Les dispositifs

La Ville de Marseille se mobilise depuis de nombreuses années pour l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements. Ainsi 22 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat se sont succédées entre 1995 et 2005, certains immeubles ont bénéficié dès 1990 de programmes spécifiques (Plans de sauvegarde, Eradication de l'habitat Indigne et Périmètre de Restauration Immobilière) et depuis les années 1980, la Ville utilise les procédures dédiées au traitement de l'insalubrité (Programmes de Résorption de l'Habitat Indigne).

Plus spécifiquement, le centre-ville a connu la mise en place successive d'outils:

- Dès 1982, des Opérations Programmées d'Améliorations de l'Habitat (OPAH) ont été mises en place sur le centre historique de Marseille. A partir de 1992, elles ont été couplées à une action coercitive de restauration immobilière avec prescriptions de travaux via le dispositif des Périmètres de Restauration Immobilière.
- Puis en 1995 trois Opérations Programmées d'Améliorations de l'Habitat successives sur le centre-ville ont été instaurées jusqu'en 2009. Celles-ci sont associées à des Périmètres de Restauration Immobilière: Périmètre de Restauration Immobilière Panier de 1993 à 2012, Périmètre de Restauration Immobilière Thubaneau de 1994 à 2011 et Périmètre de Restauration Immobilière centre Ville de 1997 à 2016 »
- A partir de 2002, la lutte contre l'habitat indigne s'est principalement concrétisée par la signature avec l'Etat d'un premier protocole d'éradication de l'habitat indigne pour une durée de 5 ans.
- En 2008, un second protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne (2008-2014) est signé puis prorogé jusqu'au 31 décembre 2019, visant à traiter 500 immeubles (dont 150 après maîtrise foncière) dont une grande partie située en centre-ville. Ce dispositif comprend:
 - Deux équipes Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) pour diagnostiquer les immeubles repérés et proposer des plans de redressement;
 - Deux concessionnaires Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) pour mener à bien la maîtrise foncière amiable ou contrainte.

1.1.2 Des résultats probants mais peu visibles

Ces différentes actions ont engendré des résultats probants en matière d'amélioration de l'habitat:

- Dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat centre-ville: sur 7 800 logements concernés, près de 3 000 auront été subventionnés dont 728 en parties privatives pour un total de 13,7 millions de subventions versées.
- Les Périmètres de Restauration Immobilière centre-ville et Thubaneau ont concerné environ 1400 immeubles soit environ 6 000 logements qui ont reçu une notification de travaux. 60 % ont fait l'objet d'une réhabilitation.
- Dans le cadre du dispositif Eradication de l'Habitat Indigne, au 31 décembre 2014, 362 immeubles privés ont été diagnostiqués, 207 immeubles ont fait l'objet de travaux, 43 immeubles étaient en cours de travaux et 26 immeubles démolis.

Si les différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat successives ont mobilisé des moyens financiers importants, les résultats sont inégaux selon les périmètres et n'ont pas toujours permis d'intervenir sur les immeubles les plus dégradés. Les Périmètre de Restauration Immobilière ont permis de cibler ces immeubles. Toutefois, la visibilité de ce dispositif a été limitée par des périmètres d'intervention trop étendus et un recours tardif à l'expropriation.

De même, les Opérations d'Amélioration de l'Habitat Dégradé ont généré des avancées notables sur certains des immeubles les plus dégradés, mais leurs actions très dispersées n'ont pas engendré de résultats qui marquent une amélioration notable de la situation du centre-ville.

1.1.3 L'opération « Grand Centre-Ville » comme politique d'action globale sur le centre-ville de Marseille

C'est à ce constat que l'opération Grand Centre-Ville vise à répondre par une approche globale permettant d'organiser la complémentarité nécessaire entre intervention publique directe (requalification d'espaces publics, action foncière de renouvellement urbain pour produire logements et activités, création d'équipements) et initiative privée. Il s'agit d'une concession d'aménagement que la Ville de Marseille a confiée à la Soleam par délibération du Conseil Municipal le 06 décembre 2010. Suite au transfert de compétences, la Métropole Aix Marseille Provence est devenu le concédant le 1^{er} janvier 2016.

L'opération porte sur 1 000 hectares au sein desquels sont visés des pôles d'intervention ciblés pour leur dégradation ou leur potentiel de mutation. Les champs d'intervention de l'opération sont l'habitat, mais aussi l'attractivité commerciale et touristique, les équipements de proximité et l'espace public. Concernant le volet habitat, l'objectif est d'améliorer globalement 2 000 logements sur la durée de la concession « Grand Centre-Ville ».

Un des outils mis en œuvre en 2016 pour agir sur l'habitat privé est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain multi-sites Grand Centre-Ville sur cinq quartiers ciblés: Opéra, Mazagan, Korsec Velten, Coutellerie et Fonderie Vieille. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain a pour objectif à l'horizon 2021 la réhabilitation globale de 83 immeubles d'habitation privée dont 20 copropriétés dégradées et de 132 logements.

Pour parvenir à la réalisation de ces objectifs, les précédents dispositifs ont démontré que le caractère uniquement incitatif ne permet pas d'aboutir à une requalification satisfaisante sur certains immeubles, ni d'enrayer les pratiques de certains bailleurs qui appliquent des loyers abusivement élevés par rapport aux prix du marché et au regard de la typologie des logements, de leur niveau de dégradation, des conditions d'habitabilité en découlant et de leur niveaux équipements. C'est pourquoi les différents partenaires ont décidé de coupler cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à une Opération de Restauration Immobilière afin de créer les conditions d'une réhabilitation qualitative, globale et pérenne de biens dégradés par la définition d'un programme de travaux obligatoires à réaliser.

1.2 L'état du parc privé ancien dégradé subsistant dans le centre-ville de Marseille

Source : étude pré-opérationnelle 2013

Les caractéristiques de parc de logements à Marseille et les revenus modestes d'une partie non négligeable de ses occupants (propriétaires ou locataires) concourent à la présence, sur une partie du territoire marseillais, d'un parc privé potentiellement indigne évalué à 40 400 logements.

Par ailleurs, ce parc de logements est caractérisé par une forte rotation des ménages, car 45% des résidences principales sont occupées par un ménage présent depuis moins de 5 ans. Les données sociales illustrent quant à elle une grande précarité chez les occupants: 47% des ménages étaient non imposés en 2010, tandis que 25% des ménages étaient au-dessous du seuil de pauvreté. Chez les propriétaires, 1/3 des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH, 8% sont au-dessous du seuil de pauvreté dont 37% ont plus de 50 ans.

1.2.1 Un habitat mal ou peu entretenu

Sur l'ensemble des périmètres concernés par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2013 a fait ressortir les caractéristiques suivantes:

- 37% de logements indécents et 10% de logements potentiellement insalubres. De plus, 12% des logements sont en sur-occupation.
- De nombreux petits logements T1 et T2 (respectivement 28% et 41%, soit 69%), aucun T5 et peu de T4 (7%).
- Plus d'un logement sur quatre n'est pas équipé de chauffage (27). Et la moitié des logements qui le sont, est équipée de chauffage électrique.
- Seulement 39% des personnes occupant des logements non équipés de chauffage, compensent par l'utilisation de dispositifs mobiles, électriques ou à combustion.
- L'installation électrique des logements visités est très souvent vétuste et présente des risques potentiels (dans 61% des cas). Lorsque les logements sont équipés d'une installation gaz (27% des logements), elle est souvent vétuste (un tiers des cas).
- La ventilation des pièces d'eau est largement déficiente 68% d'entre elles n'en sont pas équipées.
- Seulement 44% des logements visités ont une isolation thermique et acoustique.
- La moitié des logements visités ont des menuiseries en mauvais état.
- 24% des logements sont pourvus de balcons, seulement 14% d'entre eux sont en bon état.

- Dans les appartements visités, on peut noter des problèmes d'infiltrations d'eau (dans 66% des logements) et de moisissures (dans 58% des logements).
- 74% de logements génèrent une « précarité énergétique ».

1.2.2 Une majorité de logements locatifs

Qu'ils soient dans des immeubles en propriété unique ou au sein de copropriétés, les logements locatifs représentent 60 % des logements recensés sur les périmètres de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. Ceux-ci sont généralement dans un état plus dégradé que les logements occupés par leurs propriétaires. Malgré une mauvaise qualité d'entretien, les loyers restent pourtant élevés avec une moyenne de 12€/m² de surface habitable et dépassant les 16€/m² de surface habitable pour les plus petits logements, ce qui garantit une bonne rentabilité locative et n'incite pas le propriétaire à entreprendre des travaux.

1.2.3 Les immeubles dégradés en propriété unique: un enjeu important

La part des immeubles en propriété unique s'élève à 46 % du parc recensé sur les pôles de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. Près d'un tiers de ces immeubles sont dégradés ou très dégradés et 44 % dans un état moyen.

Pour la majorité de ces immeubles, la décision ne relève que d'une seule personne, qu'elle soit physique ou morale. Le cas des indivisions propriétaires d'immeubles est quelque peu différent et constitue souvent une source de blocage forte pour ce qui est de la décision de réaliser un programme de travaux, du fait de la diversité des intérêts particuliers qui rencontrent souvent des difficultés relationnelles, voire affectives (héritage familial, distance géographique).

1.2.4 L'inertie et la passivité de nombreuses copropriétés:

Les copropriétés représentent 54 % des immeubles des secteurs d'intervention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain. De nombreuses sont confrontées à des difficultés de gestion:

- Bâti nécessitant d'importants programmes de travaux pour être remis en état;
- Problématique d'impayés de charges générant un endettement de la copropriété;
- Difficulté de gestion et faible mobilisation en Assemblée Générale;

A cela s'ajoutent les intérêts souvent divergents dans les copropriétés entre:

- Certains bailleurs passifs voire indécis qui bloquent le vote de travaux lorsqu'ils sont dominants au sein de la copropriété ou qui refusent de financer les travaux;
- Des propriétaires occupants modestes souvent désireux de réaliser des travaux, s'ils disposent d'une faible capacité financière pour entretenir et améliorer le parc ancien dans lequel ils résident.

A ce titre, de nombreuses copropriétés présentent aujourd'hui un état de dégradation important et ont besoin à la fois d'engager une réhabilitation globale et de bénéficier d'un accompagnement spécifique pour réaliser ce projet.

Pour répondre à ces situations et sortir les copropriétés les plus en difficulté de spirales de dégradation, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain intègre un volet « copropriété dégradée » offrant un subventionnement majoré ainsi qu'une assistance juridique et administrative pour concourir au redressement de la situation. Néanmoins, malgré un caractère incitatif fort, plusieurs copropriétés peinent à s'inscrire dans le dispositif du fait de l'absence de prise de décision en Assemblée Générale voire de l'absence d'un syndic désigné professionnel ou bénévole.

1.3 L'objectif général de traitement des immeubles dégradés

1.3.1 Caractéristiques des immeubles dégradés et potentiel de traitement

La présence d'un parc privé ancien à dominante locative dont une partie des logements est indigne, voire dangereuse, nécessite d'engager des interventions mieux adaptées aux dysfonctionnements rencontrés sur ces immeubles.

En effet, il apparaît nécessaire de réintégrer ces immeubles dans le fonctionnement urbain de leur quartier duquel ils se sont peu à peu soustraits. Ces immeubles sont entraînés dans une spirale bien connue:

- Présence d'investisseurs peu scrupuleux type « marchand de sommeil »;
- Tendance à la division de logements pour améliorer la rentabilité locative;
- Arrivée progressive de populations captives et reléguées du logement social;
- Suroccupation génératrice de désordres techniques et sociaux;
- Prix de vente sans rapport avec l'état de dégradation de l'immeuble;
- Niveaux de loyer élevés;
- Faible remise à niveau du bâti.
- Sur le territoire marseillais et plus spécifiquement sur les cinq pôles de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, il existe un enjeu d'intervention publique sur des adresses préalablement repérées. Selon l'hétérogénéité des dispositions des propriétaires et l'état de dégradation des bâtiments, il a été déterminé un gabarit d'une trentaine d'immeubles (copropriétés et monopropriétés) pour lesquels une intervention sur le bâti est prioritaire au regard de leurs conditions d'habitabilité. L'objectif est de les traiter durablement et de les réintégrer dans le fonctionnement urbain du quartier.

1.3.2 L'opération de restauration immobilière (ORI) comme outil de traitement des immeubles dégradés

Compte tenu de l'expérience accumulée en matière d'intervention publique fondée sur l'incitation, il a été constaté que pour tendre vers des niveaux indispensables et significatifs de réhabilitation, il est nécessaire de passer par des actions volontaristes en direction des propriétaires défaillants, bloquants ou passifs.

L'accompagnement proposé est ciblé à l'adresse grâce à l'outil de la restauration immobilière (*article 313-4 et suivants de Code de l'Urbanisme*). C'est ainsi que les travaux définis pour améliorer durablement les conditions d'habitabilité, sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé.

L'Opération de Restauration Immobilière permet donc de prescrire aux propriétaires la réalisation de travaux précis ayant pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble.

L'animation de ce dispositif est envisagée ici comme un moyen d'amener le propriétaire en titre à réaliser des travaux ou d'accompagner les nouveaux acquéreurs d'immeubles dégradés à porter un véritable projet global de réhabilitation.

1.3.3 L'Opération de Restauration Immobilière: un dispositif propre et complémentaire à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

Pour ce faire, la Ville de Marseille puis la Métropole se sont dotées d'un plan d'intervention d'ensemble articulant plusieurs dispositifs dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain:

- des aides financières incitatives à l'amélioration de l'habitat (ANAH, Ville de Marseille, Département des Bouches du Rhône, Région PACA) pour des propriétaires occupants ou bailleurs qui satisfont aux conditions d'attribution;
- des aides financières renforcées au titre des copropriétés dégradées (ANAH, Ville de Marseille...)
- une Opération de Restauration Immobilière, procédure d'aménagement permettant de mettre en place une ou des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) de travaux pour la réhabilitation durable d'immeubles privés déterminés.

Les immeubles inscrits dans la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière restent éligibles aux aides financières renforcées de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain qui faciliteront la faisabilité des opérations.

L'Opération de Restauration Immobilière est une procédure d'aménagement distincte de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain au plan juridique. Ces deux procédures s'articulent toutefois dans leur mise en œuvre opérationnelle. Cette articulation

permet la mise en place d'une action générale de traitement de l'habitat privé en combinant des interventions fondées sur l'incitation avec des actions coercitives sur certains immeubles repérés.

1.3.4 L'Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville: Une opération concertée

Par délibération N° URB 012-3286/17/CM du 14 décembre 2017, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé les modalités de concertation publique pour recourir à la procédure de Restauration Immobilière sur des immeubles de l'OPAH-RU multisites concernant cinq pôles de l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM. *voir annexe 1*

La concertation publique concernait les pôles de l'OPAH-RU multisites : Korsec/Velten – Mazagran – Opéra – Fonderie Vieille – Coutellerie, situés dans les 1er et 2e arrondissements de Marseille.

Cette concertation publique était organisée pendant un mois, du lundi 8 janvier 2018 au vendredi 9 février 2018 inclus.

A cet effet, une exposition publique des documents explicitant le projet accompagnée d'un dossier d'information et d'un registre d'observations étaient mis à la disposition du public.

Par délibération N° URB 015-3854/18/CM du 18 mai 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé le bilan de concertation publique portant sur la procédure de Restauration Immobilière sur des immeubles de l'OPAH-RU multisites concernant cinq pôles de l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM. *voir annexe 2*

Par délibération N° URB 015-3854/18/CM du 18 mai 2018, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé le principe de recours à une Opération de Restauration Immobilière sur des immeubles de l'OPAH-RU multisites concernant cinq pôles de l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM. *voir annexe 2*

Par délibération du 28 juin 2018, le conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence doit approuver le programme de Restauration Immobilière concernant 15 immeubles de l'OPAH RU multistes « Grand Centre Ville » concédée à la Soleam »

1.3.5 Les choix des immeubles inscrits dans la première Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière

Afin d'assurer un meilleur accompagnement et suivi des dossiers, il a été envisagé d'engager plusieurs phases d'intervention en fonction de l'état de dégradation et de la gestion des immeubles.

Une première phase d'intervention concerne des immeubles parmi un potentiel préalablement repéré d'une trentaine d'adresses. Une analyse fine (technique, foncière, sociale...) nous amène à retenir une liste de quinze immeubles lourdement dégradés dont les conditions d'habitabilité nécessitent une intervention.

Ces immeubles (8 monopropriétés, 7 copropriétés) sont répartis sur 4 des 5 secteurs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain.

La mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique Travaux sur ces immeubles est rendue nécessaire au regard des éléments suivants:

- Un niveau de dégradation élevé dans les parties communes et privatives (dangerosité, équipements hors normes...);
- Des propriétaires passifs (volontairement ou involontairement) depuis de nombreuses années, avec une capacité de décision très faible, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite véritablement une intervention lourde dans des délais de court-terme.

2. Programme global des travaux

2.1 Le Programme général des travaux devra respecter les normes et conditions suivantes

Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur. Les règles suivantes sont notamment rappelées:

- Code de l'urbanisme et textes réglementaires concernant les normes techniques:
 - Arrêté de 22/10/1969 rendant l'application de la norme électrique NF C 15-100 obligatoire dans les bâtiments d'habitation;
 - Avis du 05/12/2002 homologuant la version de 2002 de la norme électrique NF C 15-100;
- Code de la Construction et de l'Habitation (notamment les articles concernant les normes minimales et travaux d'amélioration et de confort) et textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation, notamment:
 - Circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants;
- Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant la présence de plomb dans les peintures:
 - Loi 98-657 du 29/07/1998 relative à la Lutte Contre les Exclusions – article 123 « Mesures d'urgence contre le saturnisme »;

- Décret 2006-474 du 25/04/2006 relatif à la lutte contre le saturnisme;
 - Décret 99-484 du 09/06/1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles 32-1 à 32-4 et modifiant le code de la santé publique (2ème partie: décrets en Conseil d'État);
 - Décret n°99-484 du 09/06/1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme, prévues à l'article L32-5 et modifiant le code de la santé publique (2ème partie: décrets en Conseil d'État);
 - Arrêté du 12/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (CREP);
 - Article 1334-5 du Code de la Santé Publique sur les risques d'accessibilité au plomb;
- Code du travail (les articles concernant la prévention sur les chantiers du bâtiment) et textes règlementaires concernant la protection de la santé sur les chantiers:
 - Articles R.4412-1 à R. 4412-57 sur les règles générales de prévention des risques dus aux agents chimiques dangereux;
 - Articles R.4412-59 à R.4412-93 sur les règles particulières aux agents chimiques dangereux définis réglementairement comme cancérogènes, mutagènes ou toxique pour la reproduction;
 - Articles R.4412-97 à R.4412-148 sur les règles spécifiques aux activités pouvant exposer à l'amiante;
 - Articles R.4412-149 à R.4412-160 sur les règles visant la silice cristalline et le plomb et ses composés;
 - o Loi 93-1418 du 31/12/1993 et Décret 94-1159 du 26/12/1994: coordination, sécurité et protection de la santé sur les chantiers du bâtiment;
 - Décrets n°96-97 et 96-98 et arrêté du 07/02/1996: obligations en ce qui concerne l'amiante dans les bâtiments existants;
 - Arrêté du 02/01/2002 relatif au repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avec démolition (application de l'article 10-4 du décret n°96-97 du 07/02/1996 modifie);
 - Décret n°88-120 du 01/02/1988 relatif à la protection des travailleurs exposés au plomb métallique et à ses composés;
- Décret n°87-149 du 06/03/1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location;
 - Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13/12/2000) ;
 - Décret 2017-312 du 09 mars 2017 modifiant le décret 2002-120 du 30 janvier 2002;
 - Arrêté du 19.12.2003 relatif au classement des communes par zones, aux rubriques des états descriptifs et aux performances techniques des logements acquis pour être réhabilités (dont points de sécurité électrique en réhabilitation);
 - Décret n°2006-555 du 17/05/2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation;
 - Règlement sanitaire départemental des Bouches du Rhône;
 - Arrêté préfectoral du 19/07/2001 instituant sur l'ensemble du département des Bouches du Rhône une zone de surveillance et de lutte contre les termites;
 - Réglementation thermique 2012 pour les bâtiments existants;
 - Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 28 juin 2013;

- AVAP: projet arrêté par délibération de la Métropole le 30/03/2017;
- Règlement technique de l'Agence Nationale de l'Habitat;

Des préconisations sont détaillées dans les parties suivantes:

- **Parties communes;**
- **Parties privatives.**

Les prescriptions portent sur la nature des travaux qui seront précisés dans les fiches individualisées par immeuble. Elles reprennent:

- La réfection des parties communes;
- La réhabilitation des parties privatives avec la mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements
- La mise aux normes de sécurité et d'hygiène des établissements commerciaux.

2.1.1 Parties communes

- **Façades**

Le principe de ravalement retenu est la conservation et la restauration des façades dans leur état initial mais également des décors, des menuiseries et des ferronneries.

L'objectif est ainsi de redonner aux façades leur « rôle technique » en leur rendant leur étanchéité mais également de les mettre en valeur d'un point de vue patrimonial.

Les travaux devront respecter les règles en vigueur. Ils concerneront notamment:

La structure: il s'agit de:

- rechercher la cause des fissures (défaillance du sol, défaut de la structure, infiltrations d'eau...),
- traiter adéquatement en fonction des matériaux utilisés pour la façade d'origine;

La reprise de l'étanchéité: il s'agit de:

- réparer les fuites des réseaux internes,
- vérifier l'étanchéité des débords de toit,
- remplacer les chéneaux, gouttières et descentes des eaux pluviales défectueuses ou en PVC par des éléments en zinc ou en fonte,

- reprendre le calfeutrement des menuiseries et vitrages,
- reprendre l'étanchéité des aplats des corniches ou autres saillies en pierre par réfection des joints, réalisation de glacis au mortier étanche ou de préférence pose de bavettes en plomb ou en zinc avec ourlet formant goutte d'eau,
- restaurer les appuis de baie et l'étanchéité des dalles de balcons,
- nettoyer, passiver et peindre les ferronneries,
- conforter les ancrages et leur étanchéité à l'eau;
-

La restauration de la façade est fonction du matériau d'origine et doit lui redonner son aspect d'origine. Ainsi, les matériaux seront à conserver et devront correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble. Les reprises et restaurations respecteront la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspects et finitions, couleurs...). Toutefois, quelque soit le type, sa restauration débutera par un nettoyage consistant en un dégroutage des enduits et des autres revêtements rapportés, puis d'un nettoyage de la façade par un hydrogommage doux (pression inférieure à 3 bars, avec des granulés inférieurs à 250 microns), par cryogénie ou gel chimique neutre. Ensuite, si ce sont des façades en enduits, les enduits manquants devront être restitués (technique différente si ce sont des enduits ciment ou à la chaux) et si elles sont en pierre, les épaufrures seront à reprendre avec des bouchons de pierre si elles mettent en jeu la bonne conservation de la façade ou la sécurité des personnes (reprise au mortier de pierre non autorisées).

Les menuiseries et les ferronneries: les menuiseries anciennes y compris les ferronneries devront être conservées. En cas de remplacement de fenêtres, elles seront restituées sur le modèle ancien, sans pose en « rénovation » sur cadre conservé. En l'absence de modèle, les menuiseries seront conformes à la typologie de la façade: fenêtres en bois avec des profilés fins à deux vantaux découpés en grands carreaux, volets en bois persiennés. Les portes anciennes seront conservées avec remplacement si nécessaire des pièces abimées, conservation des ferronneries, impostes, grilles et garde-corps, etc. Si elles sont irrécupérables, le matériau et le dessin de l'époque devront être respectés.

Les boîtiers, réseaux, antennes, ajouts divers, éléments de devanture: il s'agit de:

- supprimer toutes les installations en façade, y compris les climatiseurs, les antennes et les paraboles,
- dégager les chaînes d'angle, les bandeaux et les portes d'entrée de tout élément rapporté,
- dissimuler les cheminements de câbles d'alimentation,
- poser les boîtiers de préférence à l'intérieur des immeubles (ou encastrés en façade en évitant les modénatures).

Rez-de-chaussée:

- Pour les pieds d'immeubles abritant des commerces, il est demandé la mise en conformité des devantures commerciales et enseignes avec la réglementation en vigueur (AVAP...). L'aménagement des devantures

commerciales doit ainsi prendre en compte la cohésion d'ensemble de la façade de l'immeuble. Le soubassement doit être traité dans sa globalité, en continu et de façon unitaire.

- Les devantures et vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition de l'ensemble bâti et en respecter l'esprit. La structure architecturale de l'immeuble doit être visible jusqu'au pied de la façade et souligner l'unité entre le rez-de-chaussée et les étages.
- Les halls d'accès aux logements situés en étage doivent participer à l'animation de la rue par leur traitement, leur positionnement par rapport aux devantures commerciales, leur lisibilité et le choix des matériaux, couleurs et éclairages.

- **Toitures**

L'objectif des travaux est de redonner aux toitures leur « rôle technique » et donc de leur rendre leur étanchéité et leur isolation.

- La volumétrie et la diversité des formes de toiture devront être maintenues, conservées et entretenues. La forme des toitures ne devra pas occasionner de rupture de perception dans le paysage de la rue.
- Les pentes de couverture devront correspondre aux typologies et matériaux de couverture et rester dans la moyenne des pentes utilisées dans le centre ancien. Entre mitoyens, elles s'harmoniseront avec les pentes des immeubles mitoyens existants.
- Les matériaux de couverture existants seront conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux correspondant au modèle d'origine.
- Les éléments de décors, antéfixe, faîtage, cheminée, égout de toit, etc. seront conservés et complétés.
- Dans le cas de réfection de couverture, l'ensemble de la couverture devra être réalisé avec le même matériau (faîtages, rives, pignons et ouvrages particuliers), en tuile ronde ou canal grand moule, en terre cuite, de tonalité, la plus proche possible de l'existant.
- Les gouttières seront de type pendant demi-rondes ou sous forme de chéneaux sur la corniche. Les descentes d'eaux pluviales devront être en zinc naturel.
- Les machineries diverses, sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteur d'air ou de fumée, les canalisations et cheminées techniques devront respecter l'intégrité de la toiture, et être situés de manière à ne pas être vus de l'espace public.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni des points hauts de la ville, ni en émergence sur la couverture. Elles seront installées de préférence dans les combles. Dans le cas d'une installation en toiture, elles devront être dans une tonalité proche de la toiture d'origine.

- **Cages d'escalier**

Les sols et les murs seront repris et restaurés si besoin afin de répondre aux normes de sécurité et de salubrité en vigueur.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Lors de la réalisation de travaux dans la cage d'escalier, la réglementation en vigueur concernant le plomb et l'amiante s'imposera.

- **Réseaux**

Il est imposé de réaliser un réseau d'évacuation séparatif. Les réseaux seront créés si possible à l'intérieur des immeubles. Il est recommandé de réaliser l'encoffrement général des réseaux. Le positionnement des compteurs à l'intérieur du bâti est demandé.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements devront assurer la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Les compteurs d'eau seront individualisés.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet.

- **Cours intérieures**

Les travaux à engager s'attacheront à conserver la pérennité d'usage et d'entretien de ces espaces et à respecter les normes de sécurité et de salubrité en vigueur.

2.1.2 Parties privatives

Les travaux prescrits auront pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation en vigueur impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements et pièces isolées.

- **Normes dimensionnelles**

- Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de services telles que cuisine, salle d'eau, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.
- Les petits logements comportent au moins une pièce principale et une pièce de service, un coin cuisine pouvant être éventuellement aménagé dans la pièce principale.
- Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine, est considéré comme une pièce isolée. La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit après

déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

- Le logement doit disposer d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 m³.
- La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres.

- **Ouverture et ventilation**

- Toutes les pièces principales des logements et des pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre et permettant un éclairage naturel suffisant.
- La ventilation des logements et pièces isolées est générale et permanente. Lorsqu'un local, comme la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel qu'une gaine d'évacuation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

- **Installation de cuisine ou du coin cuisine**

- La pièce à usage de cuisine ou coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).
- La pièce à usage de cuisine (ou le coin cuisine) est aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

- **Installation du gaz et de l'électricité**

- Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.
- Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage et répondant aux normes en vigueur.

- **Equipements sanitaires**

- Tout logement comporte un WC intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.
- Dans les logements de plus de deux pièces principales, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.
- Une salle d'eau est équipée d'une baignoire ou d'une douche et d'un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

- **Chauffage**

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du décret n°2002- 120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000) et dans le décret modificatif 2017-312 du 09 mars 2017.

- **Neutralisation des peintures au plomb dans les parties privatives**

Les modalités auxquelles doivent satisfaire ces travaux sont fixées par la réglementation en vigueur. Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant et se faire assister d'un maître d'œuvre.

- **Redistribution des logements**

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

De même, dès qu'il sera possible de le faire, il sera étudié le regroupement de petits logements, notamment pour répondre aux normes d'habitabilité.

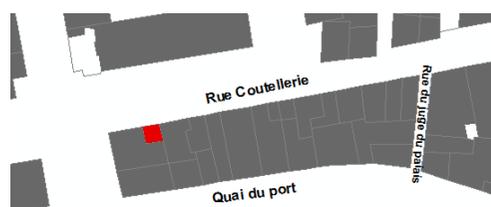
Ces redistributions tendront notamment:

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau ou le regroupement de petits appartements sous combles avec celui situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

2.2 Programme global des travaux par bâtiment

1/ Le programme global de travaux du 47 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0087	47 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

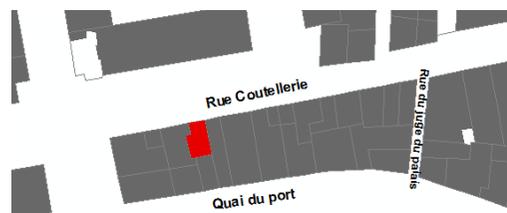
- | | |
|-------------------|--|
| • Façades | Réfection |
| • Toiture | Réfection ou révision suivant état |
| • Plancher | Réfection |
| • Cage d'escalier | Réfection des murs |
| • Escaliers | Réfection |
| • Réseaux | Mise aux normes et réfection des réseaux |

Parties privatives

- | | |
|------------|---|
| • Logement | Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
Résorption de la précarité énergétique |
|------------|---|

2/ Le programme global de travaux du 43 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0083	43 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers

Réfection et dépose bloc climatisation
Révision de la toiture et réfection suivant état. Réfection de la verrière
Vérification de la stabilité des planchers et reprise si nécessaire
Mise aux normes et mise en sécurité de l'installation électrique
Réfection

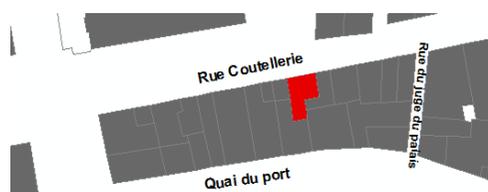
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
Résorption de la précarité énergétique

3/ Le programme global de travaux du 31 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0076	31 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Refection
Réfection
Vérification de la stabilité
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

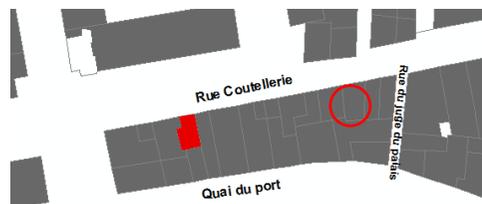
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
Résorption de la précarité énergétique

4/ Le programme global de travaux du 25 rue Coutellerie

Références Cadastres	Adresse
809 C0071	25 Rue Coutellerie



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers

Refection et mise en sécurité du balcon du 1er étage et de la marquise
Réfection ou revision suivant l'état
Réfection
Réfection

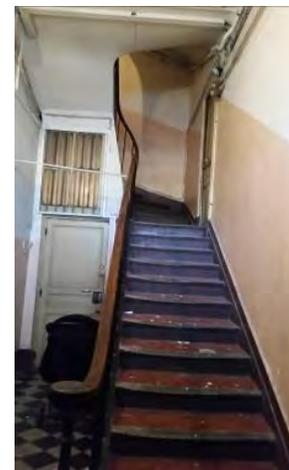
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
Résorption de la précarité énergétique
Réduction du nombre de chambres condamnation des chambres aveugles. Création d'équipements (sanitaires et cuisines)

5/ Le programme global de travaux du 2 rue Bernard Du Bois

Références Cadastres	Adresse
801 A0057	2 Rue Bernard du Bois



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers

Réfection
Réfection
Réfection
Réfection

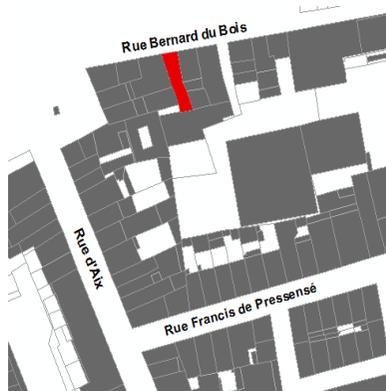
Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

6/ Le programme global de travaux du 6 rue Bernard Du Bois

Références Cadastres	Adresse
801 A0336	6 Rue Bernard du Bois



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection
 Réfection ou révision selon état
 Réfection
 Réfection
 Mise aux normes et réfection des réseaux

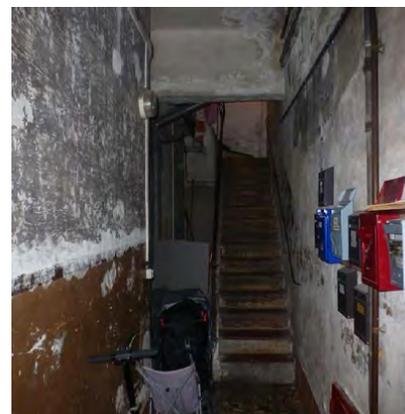
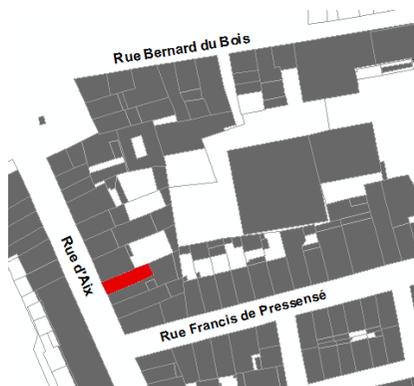
Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

7/ Le programme global de travaux du 44 rue d'Aix

Références Cadastres	Adresse
804 B0172	44, Rue d'Aix



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection avant/arrière
Réfection partielle (côté cour)
Vérification de la stabilité
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

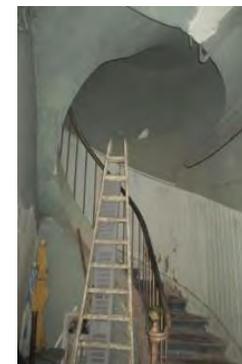
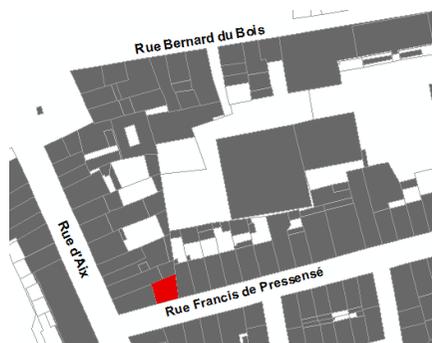
Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

8/ Le programme global de travaux du 3 rue Francis de Pressensé

Références Cadastres	Adresse
801 A0073	3 Rue Francis de Pressensé



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection
 Réfection ou révision selon état
 Réfection
 Réfection
 Réfection
 Mise aux normes et réfection des réseaux

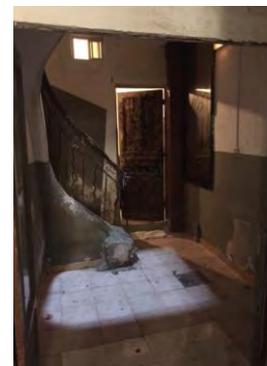
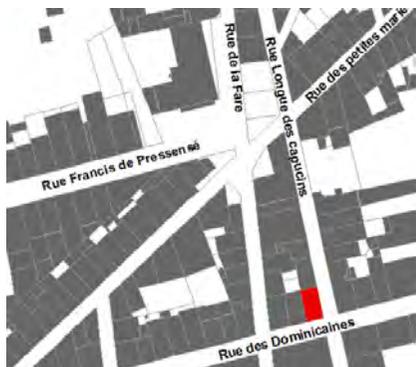
Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

9/ Le programme global de travaux du 39 rue des Dominicaines

Références Cadastres	Adresse
801 B00118	39 Rue des Dominicaines



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection y compris du mur pignon nord
Révision
Vérification de la stabilité
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

10/ Le programme global de travaux du 11 rue Saint-Saens

Références Cadastrales	Adresse
804 B0318	11 Rue Saint-Saens



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection
 Réfection ou révision selon état
 Réfection des murs (humidité, fissures, Décollement enduit et peinture)
 Réfection
 Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logement

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité des derniers étages.
 Résorption de la précarité énergétique

11/ Le programme global de travaux du 7 rue Molière

Références Cadastres	Adresse
804 B0148	7 Rue Molière



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection
 Réfection
 Réfection
 Réfection et création pour les deux derniers étages
 Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Résorption de la précarité énergétique

12/ Le programme global de travaux du 43 rue Francis Davso

Références Cadastres	Adresse
804 B0169	43 Rue Francis Davso



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection et mise en sécurité des balcons
Réfection toiture et de la verrière
Réfection
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Résorption de la précarité énergétique

13/ Le programme global de travaux du 49 rue Francis Davso

Références Cadastres	Adresse
804 B0172	49 Rue Francis Davso



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escaliers
- Escaliers
- Réseaux

- Réfection y compris du mur pignon
- Réfection
- Vérification de la stabilité
- Réfection
- Réfection
- Mise aux normes et réfection des réseaux

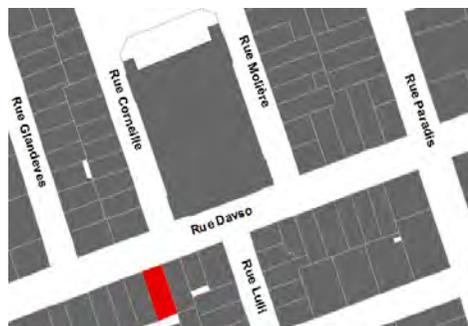
Parties privatives

- Logements

- Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
- Résorption de la précarité énergétique

14/ Le programme global de travaux du 63 rue Francis Davso

Références Cadastres	Adresse
804 B0301	63 Rue Francis Davso



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection de la façade avant
Révision – reprise des solins
Vérification de la stabilité
Réfection - confortement
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Résorption de la précarité énergétique

15/ Le programme global de travaux du 8 rue Mazagran

Références Cadastres	Adresse
806 A0034	8 Rue Mazagran



PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Parties communes

- Façades
- Toiture
- Plancher
- Cage d'escalier
- Escaliers
- Réseaux

Réfection de la façade avant
Réfection toiture
Vérification de la stabilité
Réfection - confortement
Réfection
Mise aux normes et réfection des réseaux

Parties privatives

- Logements

Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
Résorption de la précarité énergétique

Pièce 5: Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations

Appréciation sommaire des dépenses d'acquisition et de travaux

Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition (estimation domaniale)

Suivant l'avis de valeur vénale de France Domaine datant du 18 mai 2018 ([voir annexe 3](#)), les indemnités de dépossession pour les 15 immeubles concernés sont détaillées de la manière suivante:

Indemnité principale:	4 700 000 €
Indemnités accessoires:	
Indemnités d'eviction: (hors pharmacie)	1 100 000 €
Indemnité de emploi:	517 000 €
Aléa et marges (10 % de l'IP)	470 000 €

Etant précisé que deux immeubles ont été récemment acquis par la Soleam par l'exercice du droit de préemption urbain (39 rue des Dominicaines, et 3 rue Francis de Pressensé) pour un total de 475 000 €. Ces immeubles ont été maintenus dans le présent dossier de DUP-ORI afin de pouvoir bénéficier des effets de la DUP pour éteindre au besoin les baux commerciaux qui pourraient présenter un obstacle à la rehabilitation perenne des immeubles. En outre, cela permettra d'imposer un programme complet de travaux aux futurs acquéreurs choisis par le biais d'appel à projet sur ces immeubles pour s'assurer de leur réhabilitation.

Appréciation sommaire des dépenses de travaux

Méthodologie

Les coûts travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par immeuble. Ces chiffres ont été tirés des premières années d'expérience de l'OPAH-RU et notamment à partir des diagnostics réalisés (état des lieux et scénarios de travaux). Il est rappelé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent, en effet, être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation par le propriétaire lui-même d'une partie des travaux.

Parties communes	Immeubles concernés	Coût moyen des travaux	Coût indicatif
Façades en refecton complète	15	31 000 € HT	465 000 € HT
Toiture en refecton complète	8	32 000 € HT	256 000 € HT
Toiture en révision	5	15 000 € HT	75 000 € HT
Confortement cage d'escalier	9	14 000 € HT	126 000 € HT
travaux de restauration des halls et cage d'escalier	15	17 000 € HT	255 000 € HT
reprise de l'éclairage	13	3 000 € HT	39 000 € HT
Autres travaux sur parties communes (réfecton réseaux)	14	16 000 € HT	224 000 € HT
Total parties communes			1 440 000 € HT 1 728 000 € TTC*
Parties privatives	Surface habitable estimée	Coût moyen des travaux	Coût indicatif
Réhabilitation lourde et complète	1962 m2	1 200 € /m2 HT	2 354 400 € HT
Réhabilitation qualifiante partielle	1356 m2	700 € /m2 HT	949 200 € HT
Logement sans besoin de travaux	556 m2		
Total parties privatives	3874 m2		3 303 600 € HT 3 964 320 € TTC*

Total Parties communes + Parties privatives = 4 743 600 € HT - 5 692 320 € TTC*

*Calcul du montant TTC calculé sur base du taux de TVA en vigueur à 20%

Métropole Aix-Marseille-
ProvenceRépublique
FrançaiseDépartement des
Bouches du Rhône

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 14 décembre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 191 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Bruno CHAIX - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Auguste COLOMB - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriaty DJAMBAE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGÉAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCÉL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Roland POVINELLI - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par Nicolas ISNARD - Patrick APPARICIO représenté par André BERTERO - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Jacques BOUDON représenté par Maurice CHAZEAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Eric CASADO - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Frédéric COLLART représenté par Georges GOMEZ - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Pierre DJIANE représenté par Marie-France DROPY- OURET - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Michel ILLAC - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Bruno GILLES représenté par Yves MORAINÉ - Daniel HERMANN représenté par Didier PARAKIAN - Mireille JOUVE représentée par Monique SLISSA - Eric LE DISSÈS représenté par Bruno CHAIX - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Michel LAN - Rémi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Régis MARTIN représenté par Joël MANCÉL - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Danièle MENET représentée par Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Véronique PRADEL représentée par Patrick VILORIA - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Xavier MERY - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Bernard JACQUIER - Guy TEISSIER représenté par Marie-Christine CALATAYUD - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Patrick PAPPALARDO.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Anne CLAUDIUS-PETIT - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Samia GHALI - Albert GUIGUI - Albert LAPEYRE - Stéphane LE RUDULIER - Bernard MARANDAT - Patrick MENNUCCI - Chrystiane PAUL - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Signé le 14 Décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 012-3286/17/CM

■ Approbation des modalités de la concertation publique pour l'opération de restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites centre ville - 1er et 2ème arrondissements MET 17/5541/CM

Monsieur le Président de la Métropole 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 l'EPCI 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.

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre Ville » a été confiée à la SOLEAM 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 existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonnisation du Vieux-Port et le plan-guide des espaces publics lié, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016, à l'occasion duquel le contrat s'est vu attribuer le numéro T1600914CO pour son suivi administratif et comptable (remplaçant le numéro de contrat municipal 11/0136).

Pour répondre à l'objectif d'améliorer 2 000 logements privés pendant la durée de la concession par une incitation des propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration des immeubles et des parties communes de copropriétés, ou de mise aux normes des logements, en particulier ceux voués à la location, la SOLEAM a conduit une étude pour cibler une première tranche opérationnelle.

Elle a abouti à la mise en place de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites à volet copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville » approuvée par délibération du Conseil Communautaire de Marseille Provence Métropole n°HPV 007-1273/15/CC du 25 septembre 2015 ainsi que la convention afférente dûment notifiées à l'ensemble des partenaires signataires et exécutoire à compter du 25 janvier 2016.

Cette convention met en place pour 5 ans des dispositifs d'accompagnement financier et technique permettant de favoriser les projets privés de réhabilitation de l'habitat en complément des opérations de renouvellement urbain sous maîtrise d'ouvrage publique ou institutionnelle.

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

L'OPAH-RU multisites porte sur cinq pôles de la concession « Grand Centre Ville » situés en hypercentre : Opéra, Mazargan, Coutellerie, Fonderie Vieille, Korsec-Velten tels que délimités sur le plan annexé.

Ils ont été retenus pour leur localisation stratégique et pour l'enjeu que représente la requalification des immeubles d'habitation privés qui les constituent : il s'agit d'un patrimoine vétuste ou dégradé, souffrant d'un déficit d'entretien patent malgré sa qualité architecturale ou historique, et présentant de graves dysfonctionnements sous le régime de la copropriété, une exploitation indélicate ou une vacance structurelle.

Le volet copropriétés dégradées de l'OPAH vise le redressement juridique, financier et physique pérenne d'une vingtaine de copropriétés diagnostiquées sur site.

Le volet renouvellement urbain, permet d'identifier les « duretés » et de préparer les procédures de droit qui permettront d'imposer des travaux et, le cas échéant, de recourir à la maîtrise foncière d'utilité publique (carence, loi Vivien, Restauration Immobilière).

L'ensemble des cinq pôles regroupe 1 700 logements privés.

Sur les cinq ans, ce sont quelques 700 logements qui sont visés par l'opération :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes, soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées redressées représentant 160 logements,
- 132 logements réhabilités dont 80 % de logements locatifs ou sortis de vacance.

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre Ville.

Cette opération, de par les caractéristiques des immeubles, le profil des propriétaires et la fragilité des occupants, est inscrite dans le troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne à signer avec l'État, délibéré par le Métropole le 18 mai 2017.

La convention d'OPAH-RU multisites dispose :

« Au volet incitatif des aides financières et du conseil gratuit sera adjoint le volet contraignant de l'utilité publique de restauration, et des actes contre l'insalubrité, le péril ou la carence.

L'expérience acquise par la Ville de Marseille depuis 2008 en matière d'Éradication de l'Habitat Indigne montre que la Restauration Immobilière est susceptible d'imposer des travaux plus complets et pérennes sur des immeubles dégradés que ne le font les actes contre l'insalubrité et le péril qui visent essentiellement à faire cesser la dangerosité ou le risque pour les personnes.

La SOLEAM assurera – en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement – la maîtrise des lots ou des immeubles auprès des propriétaires privés détaillants afin d'aboutir à la réhabilitation de ces biens.

Compte tenu de l'avancée des projets de renouvellement qui concernent 5 pôles de l'hypercentre, ou des opérations structurantes qui les bordent, un premier secteur à enjeu a été identifié qui est aujourd'hui mûr pour une démarche de requalification de l'habitat par les propriétaires privés. Ce secteur est entièrement inclus en Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). » (page 10).

Depuis le 25 janvier 2016, date d'entrée en vigueur de la convention d'OPAH-RU, l'équipe dédiée mise en place par la SOLEAM concessionnaire, est animateur du dispositif d'OPAH-RU.

Durant les 18 mois écoulés l'équipe opérationnelle a communiqué autour de l'opération auprès des propriétaires et des professionnels de l'immobilier. Elle a procédé à des investigations de terrain et des visites d'immeubles et de logements ; elle a rencontré des syndicats et des propriétaires afin de les inciter à engager des travaux d'amélioration, elle a participé à des assemblées générales de copropriété pour expliquer les avantages de la démarche publique.

A l'issue de cette période seulement deux dossiers de demande de subvention ont pu être engagés pour des travaux partiels et sur deux immeubles qui ne sont pas parmi les plus dégradés.

Il est ainsi confirmé que le volet incitatif de l'OPAH-RU ne saurait suffire à obtenir la réhabilitation des immeubles privés qui en sont la cible.

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Afin d'obtenir la réhabilitation des immeuble privés le nécessitant, il est donc proposé de recourir à la restauration immobilière prévue aux articles L.313.4 et suivants du Code de l'Urbanisme au sein du périmètre de l'OPAH-RU multisites à volet copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville » joint en annexe.

La procédure prévoit de déclarer d'utilité publique le programme général des travaux de restauration des immeubles d'habitation concernant les parties communes – y compris structurelles –, ainsi que la mise aux normes et l'amélioration de l'habitabilité des logements.

Après la déclaration d'utilité publique, le programme détaillé des travaux sera précisé. A cet effet il pourra être fait appel à l'Homme de l'Art prévu à l'article R. 313-36 du Code de l'Urbanisme pour visiter les immeubles et les logements.

À partir de l'enquête parcellaire, le programme détaillé des travaux sera notifié individuellement aux propriétaires et copropriétaires qui disposeront d'un délai fixé pour le réaliser, délai tenant compte de l'importance du programme de restauration à mettre en œuvre.

Les propriétaires et copropriétaires bénéficieront des subventions mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU pour les aider à mener à bien la restauration de leur patrimoine.

A défaut d'engagement à réaliser les travaux au moment de l'enquête parcellaire, ou de les avoir achevés à l'issue du délai imposé, les propriétaires carents s'exposeront à l'expropriation de leur bien au profit de la puissance publique ou de son représentant, la SOLEAM en tant que concessionnaire de l'opération de renouvellement urbain « Grand Centre Ville ».

Par délibération du Bureau de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016, le nouveau concédant a pris acte des dispositions relatives aux concertations prévues pour l'opération « Grand Centre Ville ».

Monsieur le Président de la Métropole est habilité à lancer la concertation publique concernant l'opération de restauration immobilière (ORI) visant des immeubles de l'OPAH-RU multisites à volet copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville ».

Les modalités de concertation adoptées consisteront en :

- une exposition dans un lieu public pendant un mois des documents rappelant le dispositif d'OPAH-RU et présentant la procédure de Restauration Immobilière dans ses phases administratives et judiciaires.
- des registres mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers.
- une permanence technique, dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

Les dates et lieux de l'exposition seront portés à la connaissance du public par un avis qui sera publié dans deux journaux locaux, affiché en mairie de Marseille et au siège de la Métropole Aix-Marseille Provence et mis en ligne sur les sites internet des collectivités concernées.

A l'issue la concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante compétente. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet, sera consultable en ligne sur le site internet indiqué par les collectivités concernées.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 du Conseil Municipal 09/028/DEVD du 9 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 008-1929/02CC du 19 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Municipal 10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 ;
- La délibération du Conseil Municipal 11/0288/SOSP du 4 avril 2011 ;
- La délibération du Conseil Communautaire HPV 007-1273/15/CC du 25 septembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Municipal 15/1212/UAGP du 16 décembre 2015 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 010-1565/15/CC du 21 décembre 2015 ;
- L'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 ;
- La convention d'OPAH-RU multisites à volet copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville » notifiée le 25 janvier 2016 sous le n°2016-80171 ;
- La délibération URB 005-379/16/BM du 30 juin 2016 concernant les dispositions relatives à la concertation publique dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville concédée à la SOLEAM ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 020-1424/16/CM du 15 décembre 2016 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 12 décembre 2017.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM et transférée à la Métropole à compter du 1er janvier 2016 relève d'une logique de renouvellement urbain ;
- Qu'il convient de poursuivre le processus de communication et d'échange par des concertations par pôle ou groupes de pôles pour les projets entrant dans le champ de cette opération, au fur et à mesure de leur définition préalablement à leur mise en œuvre ;
- Que le recours à la procédure de restauration immobilière est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'OPAH Renouvellement Urbain multisites Grand Centre Ville couvrant cinq pôles de l'opération, et appelle une concertation publique dont il convient de fixer les modalités.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les modalités de concertation publique précisées par le présent rapport pour l'Opération de Restauration Immobilisée prévue sur des immeubles du périmètre d'OPAH-RU multisites « Grand Centre Ville ».

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions et à signer toute pièce ou document relatif à la mise en œuvre de ce dossier.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS

Signé le 14 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Métropole Aix-Marseille-
ProvenceRépublique
FrançaiseDépartement des
Bouches du Rhône

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

Séance du 18 mai 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 161 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Christine CAPDEVILLE - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Auguste COLOMB - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Maryse RODDE - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Signé le 18 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par David YTIER - Mireille BALLETTI représentée par Bernard JACQUIER - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Odile BONTHOUX représentée par Irène MALAUZAT - Jacques BOUDON représenté par Moussa BENKACI - Frédérick BOUSQUET représenté par Dominique FLEURY- VLASTO - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Jules SUSINI - Laure-Agnès CARADEC représentée par Gérard CHENOZ - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Eugène CASELLI représenté par Roland CAZZOLA - Bruno CHAIX représenté par Marie-France DROPY- OURET - Jean-David CIOT représenté par Loïc GACHON - Frédéric COLLART représenté par Jean MONTAGNAC - Monique CORDIER représentée par Xavier MERY - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Michel DARY représenté par Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET représenté par Martine CESARI - Sylvaine DI CARO représentée par Philippe DE SAINTDO - Pierre DJIANE représenté par Martine RENAUD - Nathalie FEDI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Bruno GILLES représenté par Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre GIORGI représenté par Patrick BORÉ - Olivier GUIROU représenté par Jean-Pierre MAGGI - Garo HOVSEPIAN représenté par Annie LEVY-MOZZICONACCI - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Francis TAULAN - Laurence LUCCIONI représentée par Catherine PILA - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Stéphane MARI représenté par Gérard POLIZZI - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Arnaud MERCIER représenté par Joël MANCEL - Yves MESNARD représenté par André JULLIEN - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Jérôme ORGEAS représenté par Patrick GHIGONETTO - Roger PELLENC représenté par Hervé FABRE-AUBRESPY - Serge PEROTTINO représenté par Christophe AMALRIC - Roger PIZOT représenté par Jacky GERARD - Marine PUSTORINO-DURAND représentée par Yves MORAINÉ - Julien SAVIER représenté par Stéphane PICHON - Carine ROGER représentée par Michèle EMERY - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Isabelle SAVON représentée par Georges GOMEZ - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Claude VALLETTE représenté par Daniel HERMANN - Yves VIDAL représenté par Georges CRISTIANI - Yves WIGT représenté par Patrick APPARICIO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Nouriaty DJAMBAE - Claude FILIPPI - Josette FURACE - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Patrick MENNUCCI - Didier PARAKIAN - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Maryvonne RIBIERE - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Didier ZANINI - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Patrick PADOVANI représenté à 10h07 par Josette VENTRE - Gaëlle LENFANT représentée à 10h18 par Pascale MORBELLI - Dominique FLEURY- VLASTO représentée à 10h44 par Dominique TIAN - Solange BIAGGI représentée à 10h45 par Marie-Josée BATTISTA – Christian BURLE représenté à 10h53 par Philippe ARDHUIN.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lisette NARDUCCI à 10h30 – Michel AZOULAI à 10h47 – Bernard RAMOND à 11h00 – Georges GOMEZ à 11h00 – Michel MILLE à 11h05 – Georges ROSSO à 11h20 – Pascal MONTECOT à 11h22 – Patrick GHIGONETTO à 11h25.

Signé le 18 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

Monsieur le Président a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 015-3854/18/CM

■ Opération Grand Centre Ville - Requalification du centre ville de Marseille - Approbation du bilan de la concertation pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites "grand centre ville" - 1er et 2ème arrondissements MET 18/7099/CM

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

Par délibérations conjointes les 9 février 2009 et le 19 février 2009, la Ville de Marseille et l'EPCI 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence est concédante de l'opération « Grand Centre Ville » mise en place dans ce cadre pour intervenir en renouvellement urbain sur 25 pôles prioritaires, a pour objectifs :

- 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 d'aides aux propriétaires,
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

Pour répondre à l'objectif d'améliorer 2 000 logements privés pendant la durée de la concession, la SOLEAM a conduit une étude pour cibler une première tranche opérationnelle.

Elle a abouti à la mise en place de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites « Grand Centre-Ville » à volet copropriétés dégradées, approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 25 septembre 2015 objet d'une convention signée par l'ensemble des partenaires et exécutoire le 25 janvier 2016.

Signée pour une durée de cinq ans entre l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), les collectivités et l'Etat, l'OPAH-RU multisites porte sur cinq pôles situés en hypercentre : Opéra, Mazargan, Coutellerie, Fonderie-Vieille, Korsec-Velten.

Elle a pour vocation d'inciter les propriétaires et les copropriétaires privés à contribuer au programme de renouvellement urbain en les aidant à réhabiliter leur propre patrimoine par le biais d'un dispositif d'accompagnement financier et technique.

Dans le cas où ce dispositif s'avère insuffisant pour obtenir le traitement des immeubles les plus dégradés, pour lesquels un redressement à l'amiable avec les propriétaires ou syndicats de copropriété a échoué, il est prévu de recourir à la mise en œuvre de procédures de droit imposant les travaux pour obtenir une réhabilitation globale et pérenne.

Après plusieurs mois d'animation de l'opération, il est apparu que le volet incitatif de l'OPAH-RU ne suffit pas à déclencher les décisions de travaux de la part des propriétaires privés concernés. Afin d'obtenir la

Signé le 18 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juin 2018

réhabilitation des immeubles le nécessitant, il a été acté de recourir à la restauration immobilière prévue aux articles L.313.4 et suivants du Code de l'Urbanisme au sein du périmètre de l'OPAH-RU multisites « Grand Centre-Ville » à volet copropriétés dégradées. La procédure de restauration immobilière impose un programme de travaux déclaré d'utilité publique à réaliser dans un délai fixé sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

En application des modalités de concertation préalable fixées conformément à l'article L103.2 du Code de l'Urbanisme et par délibération n° URB 012-3286/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 14 décembre 2017, la concertation publique a donné lieu :

- à une exposition, en des lieux publics des 1^{er} et 2^e arrondissement, du 8 janvier au 9 février présentant sur des panneaux le cadre général de l'Opération Grand Centre Ville concédée à la SOLEAM, le dispositif incitatif d'aides de l'OPAH-RU mis en place, et enfin la procédure de Restauration Immobilière dans ses phases administratives et judiciaires.

- à des permanences techniques permettant d'apporter des explications et répondre aux questions des usagers et propriétaires.

Durant tout ce mois, des registres étaient à disposition du public, pour consigner les remarques, questions et observations des visiteurs.

Cette concertation a été annoncée par avis de presse ainsi que par un mailing adressé à tous les propriétaires et syndicats de copropriété d'immeubles d'habitation inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU multisites.

En complément des modalités prévues, une séance a été organisée le 6 février 2018 avec l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI 13) pour les informer sur la démarche engagée, recueillir les avis des professionnels de l'immobilier et s'en faire des relais auprès de leurs adhérents et des syndicats.

Le bilan ci annexé tiré de la concertation est proposé à l'approbation de l'assemblée délibérante et fait l'objet du présent rapport. En résumé :

36 personnes ont participé à la concertation en laissant des observations dans les registres, en répondant par courrier ou par mail ou en téléphonant à la SOLEAM pour se renseigner sur la nature des aides proposées, demander des informations sur le caractère coercitif de la procédure de Restauration Immobilière, demander des rendez-vous ou visites sur site. Sur les 860 courriers adressés aux propriétaires et syndicats de copropriété des immeubles inclus dans les pôles de l'OPAH-RU, le nombre de participants peut paraître faible mais la SOLEAM a observé une augmentation de la mobilisation des propriétaires dans le cadre de l'OPAH qui étudie la possibilité ou souhaitent engager des travaux de rénovation de leur bien. L'objectif de mobiliser et motiver les propriétaires des pôles est donc atteint. D'une manière générale la procédure n'a pas soulevé d'opposition ni d'objection, le dispositif d'accompagnement technique et d'aide financière recueillant un accueil plutôt positif.

Ce bilan sera consultable en ligne sur le site internet indiqué par les collectivités concernées, apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet.

Par la suite des procédures de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière (DUP RI) vont être engagées au bénéfice du concessionnaire pour obtenir la réhabilitation globale et pérenne des immeubles.

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 Aix-Marseille-Provence,

Vu

Signé le 18 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal 09/028/DEVD du 9 février 2009 ;
- La délibération du Conseil Communautaire FCT 008-1929/02CC du 19 février 2009 ;
- La convention d'OPAH-RU multisites à volet copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville » notifiée le 25 janvier 2016 sous le n°2016-80171 ;
- La délibération URB 005-379/16/BM du 30 juin 2016 concernant les dispositions relatives à la concertation publique dans le cadre de l'Opération Grand Centre Ville concédée à la SOLEAM ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 012-3286/17/CM du 14 décembre 2017 approuvant les modalités de la concertation publique dans le cadre de l'OPAH RU Multisites Grand Centre Ville ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 15 mai 2018.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération d'aménagement « Grand Centre Ville » concédée à la SOLEAM relève d'une logique de renouvellement urbain ;
- Qu'il convient de poursuivre le processus de communication et d'échange par des concertations par pôle ou groupes de pôles pour les projets entrant dans le champ de cette opération, au fur et à mesure de leur définition préalablement à leur mise en œuvre ;
- Que le recours à la procédure de restauration immobilière est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'OPAH Renouvellement Urbain multisites Grand Centre Ville à volet copropriétés dégradées, couvrant cinq pôles de l'opération, et appelle à approuver le bilan de la concertation publique qui en a découlé ;

Délibère

Article unique :

Est approuvé le bilan de la concertation publique ci-annexé pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH-RU multisites « grand centre ville » à volet copropriétés dégradées - 1er et 2ème arrondissements de Marseille.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS

Signé le 18 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juin 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 05 juillet 2018



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE
Pôle Expertise et Service aux Publics
Division des Missions Domaniales
Pôle d'Évaluations Domaniales
16, rue Borde
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Téléphone : 04 91 17 91 17
drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 18/05/2018

Le Directeur Régional des Finances publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : philippe LONGCHAMPS
Téléphone : 04 91 09 60 79
Courriel : philippe.longchamps.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2018-201V0759 ratt2017-201V1540

à

SOLEAM
Le Louvre et Paix
49, La Canebière
CS 80024
13232 MARSEILLE Cedex 1

AVIS DE VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Appartements – locaux commerciaux

ADRESSE DU BIEN : Marseille 1^{er} & 2^{ème}

1 - SERVICE CONSULTANT : LA SOLEAM

Dossier suivi par : Mirielle DEBOISGELIN

2 - Date de consultation

03/04/2018

Date de réception

06/04/2018

Date de visite

non visités

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération de Restauration Immobilière (ORI) concernant l'opération Grand Centre Ville
Estimation Sommaire et Globale dans le cadre du dossier de demande de D.U.P

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'opération porte sur un ensemble d'immeubles soumis au régime de la copropriété et quelques immeubles entiers, le tout en mauvais état et décrits ci-dessus :

N° Parcelles	Superficie	Superficie Impactée	N°	Adresse du Bien	Nature local	Nb niveaux
809 C 71	77M2			25 COUTELLERIE	Immeuble	R+5
809 C 87	25M2			47 COUTELLERIE	Immeuble	R+6
809 C 83	61M2			43 COUTELLERIE	Immeuble	R+7
809 C 76	78M2			31 COUTELLERIE	Immeuble	R+6
801 A 57	102M2			2 RUE BERNARD DUBOIS	Immeuble	R+5
801 A 336	121M2			6 RUE BERNARD DUBOIS	Immeuble	R+4
804 B 172	96M2			44 RUE D'AIX	Immeuble	R+5
801 A 73	84M2			3 RUE FRANCIS DE PRESSENSÉ	Immeuble	R+5
801 B 118	89M2			39 RUE DES DOMINICAINES	Immeuble	R+4
804 B 318	92M2			11 RUE SAINT SAENS	Immeuble	R+6
804 B 148	87M2			7 RUE MOLIERE	Immeuble	R+4
804 B 169	97M2			43 RUE FRANCIS DAVSO	Immeuble	R+5
804 B 172	29M2			49 RUE FRANCIS DAVSO	Immeuble	R+6
804 B 301	17M2			63 RUE FRANCIS DAVSO	Immeuble	R+5
806 A 34	93M2			8 RUE MAZAGRAN	Immeuble	R+4

5 - URBANISME

Les biens sont situés en zone Uap au PLU approuvé par le Conseil Communautaire de Marseille Provence Métropole le 28 Juin 2013 et est opposable depuis le 02 Août 2012.

Situé également à la confluence de différents programmes (convention ANRU), et zonage (PLU-POS, SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables), étude DUP) induisant des préconisations particulières.

- Périmètres de protection : ZPPAUP (SPR – Site Patrimonial Remarquable)

6- SITUATION JURIDIQUE

Nom Propriétaire
COPROPRIÉTAIRES IMM 25 RUE COUTELLERIE
MME JANINE BLANCHES
SCI UN SEPT
COPROPRIÉTAIRES IMM 31 RUE COUTELLERIE
COPROPRIÉTAIRES IMM 2 RUE BERNARD DUBOIS
COPROPRIÉTAIRES IMM 6 RUE BERNARD DUBOIS
COPROPRIÉTAIRES IMM 44 RUE D'AIX
SOLEAM
SOLEAM
MONSIEUR ALAIN GROSSON
SCI MARSEILLE MOLIERE
COPROPRIÉTAIRES IMM 43 RUE FRANCIS DAVSO
COPROPRIÉTAIRES IMM 49 RUE FRANCIS DAVSO
COPROPRIÉTAIRES IMM 63 RUE FRANCIS DAVSO
SCI H IMMO

- **Situations locatives** : biens présumés loués - locaux commerciaux loués en rez de chaussées

7 - DATE DE RÉFÉRENCE :

(art L213-4 a du code l'urbanisme) : le bien est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain, la date de référence est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est située.

Les bien sont soumis au DPU. Le plus récent des actes modifiant la zone est en principe le PLU en date du 28/06/2013

8 - ÉLÉMENTS PARTICULIERS À RETENIR POUR L'ESTIMATION

- Arrêté de Péril pour :
 - o 2 rue Bernard Dubois (main levée)
 - o 6 rue Bernard Dubois
 - o 3 rue Francis de Pressenssé (Peril simple)
 - o 43 rue Coutellerie (procédures péril et insalubrité)
 - o 47 rue Coutellerie (arrêté insalubrité)
 - o 11 rue Saint Saëns (arrêté de péril éminent Août 2011 – main levée Novembre 2011)

- Le consultant précise dans sa demande qu'il n'est pas prévu d'évinver le fonds de pharmacie .

9 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

- Par comparaison

10 – DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION

- Indemnité principale :	4 700 000 €
- Indemnités accessoires :	
- Indemnité d'éviction : (hors pharmacie)	1 100 000 €
- Indemnité de remploi	517 000 €
- Aléas et marge (10 % de l'IP) :	470 000 €

11- DURÉE DE VALIDITÉ : DEUX ANS

102- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Les surfaces ont été communiquées par le consultant, considérées comme utiles, et non vérifiées par le Pôle d'évaluations Domaniales.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directeur Régional des Finances Publiques
de Provence Alpes Côte d'Azur et du département
des Bouches du Rhône
et par délégation,

Philippe ROUANET
Inspecteur Général
des Finances Publiques

de légalité le 05 juillet 2018