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

Séance du 19 novembre 2020

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGÉAC - Daniel GAGNON - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Frédéric GUINIERI - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - David GALTIER - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL 008-8790/20/BM

■ Opération Grand Centre-Ville - Requalification du centre-ville de Marseille - 1er et 2ème arrondissements - Approbation de l'avenant 1 à la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain multi-sites Grand Centre-Ville

MET 20/16415/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau 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.

Signé le 19 Novembre 2020

Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

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, Mazagran, Coutellerie, Fonderie-Vieille, Korsec-Velten. Elle concerne 214 immeubles privés.

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 était 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 suffisait pas à déclencher les décisions de travaux de la part des propriétaires privés concernés. Afin d'obtenir la 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.

Ainsi aujourd'hui, 75 immeubles du périmètre de l'opération sont visés par une obligation de travaux déclarés d'Utilité Publique par arrêté préfectoral. La notification de cette obligation aux propriétaires et copropriétaires a engendré une prise de conscience sur la nécessité de réaliser des travaux face au risque d'expropriation et leur décision de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation pérenne en 2021 par le biais d'aides publiques. Pour ne pas mettre en difficulté les copropriétaires volontaires qui n'avaient pas pu s'inscrire dans un programme d'amélioration du fait de l'absence de décision ou de majorité de l'assemblée générale, il est proposé de modifier la durée de la convention de cette opération pour la prolonger d'une année, soit jusqu'au 24 janvier 2022 ; et de modifier l'échéancier relatif à la participation de l'ANAH. Par ailleurs, il convient désormais de prévoir que les subventions des partenaires seront versées à la Métropole Aix-Marseille-Provence et inscrites en dépense au bilan de la concession « Grand centre-ville ». Un avenant à la convention d'OPAH doit donc être pris en ce sens.

Cette modification n'a pas d'incidence financière sur les enveloppes de subventions nécessaires compte tenu du faible taux de consommation constaté.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- 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 ;
- 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 ;

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

- 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 délibération du Conseil de Métropole URB 015-3854/18/CM du 18 mai 2018 approuvant le bilan de la concertation publique relative au recours à la restauration immobilière sur des immeubles de l'OPAH RU multisites Grand Centre-Ville ;
- L'arrêté n°2019-42 déclarant d'utilité publique, au profit de la SOLEAM, l'Opération de Restauration Immobilière portant sur quinze immeubles au sein du périmètre d'OPAH RU Multisites Grand Centre-Ville, phase 1 ;
- L'arrêté n°2019-64 déclarant d'utilité publique, au profit de la SOLEAM, l'Opération de Restauration Immobilière portant sur treize immeubles au sein du périmètre d'OPAH RU Multisites Grand Centre-Ville, phase 2 ;
- L'arrêté n°2020-6 déclarant d'utilité publique, au profit de la SOLEAM, l'Opération de Restauration Immobilière portant sur quarante-sept immeubles au sein du périmètre d'OPAH RU Multisites Grand Centre-Ville, phase 3 ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 novembre 2020.

Où il 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 et affiche parmi ses objectifs l'incitation à la réhabilitation de 2000 logements privés par l'animation d'opération d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- Que la convention constitue le cadre obligatoire pour pouvoir mobiliser l'ensemble des aides publiques ;
- Qu'atteindre les objectifs de l'OPAH Renouvellement Urbain multisites Grand Centre-Ville à volet copropriétés dégradées nécessite une modification de la durée de la convention pour la prolonger d'une année supplémentaire, soit jusqu'au 24 janvier 2022 ;
- Que l'avenant à la convention précise les modalités d'engagement et de versement des subventions ainsi que du financement de l'ingénierie par les partenaires.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi-sites « Grand Centre-Ville ».

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer cet avenant et tout document y afférent.

Signé le 19 Novembre 2020
Reçu au Contrôle de légalité le 27 novembre 2020

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au BP 2021 et suivants de la Métropole – Opération 2015120800 – C140 – F 515 N204182.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

Frédéric GUINIERI