

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

Séance du 7 octobre 2021

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 - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - 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 - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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 018-10382/21/BM**

**■ Opération Grand Centre-Ville de Marseille - Opérations de restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites Grand Centre-Ville - 1er et 2ème arrondissements - Premier et deuxième programmes de travaux déclarés d'utilité publique portant sur les quinze immeubles de la première phase et les treize immeubles de la deuxième phase - Demande d'ouverture des enquêtes parcellaires et approbation des programmes précis des travaux à réaliser**

**MET 21/20014/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 concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, transférée à la Métropole à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Pour répondre à l'objectif d'améliorer 2000 logements privés pendant la durée de la concession, la SOLEAM a conduit des études 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. Elle porte sur cinq pôles situés en hyper centre : Opéra, Mazagran, Coutellerie, Fonderie-Vieille, Korsec-Velten.

Elle a eu 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.

Ce dispositif s'est avéré 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 donc prévu de recourir à la mise en œuvre de procédures de droit imposant les travaux pour obtenir une réhabilitation globale et pérenne.

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.

Ce recours à la restauration immobilière a fait l'objet d'une concertation publique au titre de l'article L103.2 du code de l'urbanisme dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 17 mai 2018.

Par délibérations URB 024-4183/18/CM du 18 juin 2018 et URB 019-4637/18/CM du 18 octobre 2018 il a été approuvé l'engagement des procédures pour obtenir du Préfet la déclaration d'utilité publique de deux programmes de travaux sur quinze immeubles dans une première phase et, dans une deuxième phase, treize autres immeubles dégradés de l'OPAH RU multisites « Grand centre-ville » :

- ORI 1 :

- 31, rue Coutellerie 13002
- 43, rue Coutellerie 13002
- 47, rue Coutellerie 13002
- 11, rue Saint Saëns 13001
- 7, rue Molière 13001
- 2, rue Bernard du Bois 13001
- 6, rue Bernard du Bois 13001
- 3, rue Francis de Pressensé 13001
- 43, rue Francis Davso 13001
- 49, rue Francis Davso 13001
- 63, rue Francis Davso 13001
- 44, rue d'Aix 13001
- 39, rue des Dominicaines 13001
- 8, rue Mazagran 13001
- 25, rue Coutellerie 13002

- ORI 2 :

- 13, rue Fare 13001
- 15, rue Mazagran 13001
- 18, rue Mazagran 13001
- 21, rue Fonderie Vieille / 11, impasse Fonderie Vieille 13002

- 29, rue Coutellerie 13002
- 29, rue Francis de Pressensé 13001
- 30, rue des Petites Maries 13001
- 35, rue Mazagran 13001
- 37, rue Mazagran 13001
- 52, rue d'Aix 13001
- 75, rue Longue des Capucins 13001
- 4, rue Saint Pons 13002
- 7, rue Pressensé 13001

Les arrêtés préfectoraux n°2019-42 et 2019-64 ont déclaré d'utilité publique, au profit de la SOLEAM, les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) portant sur les quinze immeubles de la première phase et les treize immeubles de la deuxième phase, au sein du périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites Grand Centre-Ville.

Ces programmes de travaux déclarés d'utilité publique peuvent à présent être prescrits individuellement aux propriétaires au titre de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, leur laissant un délai variant entre 15 et 18 mois pour les réaliser. A défaut, la puissance publique pourra solliciter l'expropriation pour remédier à la carence.

Etant précisé que certains immeubles dégradés ont dès à présent été acquis à l'amiable par la Soleam. Il s'agit des immeubles du 3, rue Francis de Pressensé et 39, rue des Dominicaines concernés par l'ORI 1 et de l'immeuble du 21, rue Fonderie Vieille / 11, impasse Fonderie Vieille concerné par l'ORI 2.

L'objet du présent rapport est d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes parcellaires au profit de la SOLEAM au titre des articles R.313-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la délivrance des arrêtés prescrivant l'ouverture des enquêtes parcellaires en vue de délimiter les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de restauration immobilière qui en découleront sur avis du commissaire enquêteur, et à solliciter alors les actes subséquents.

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 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 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 ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 024-4183/18/CM du 28 juin 2018 approuvant le premier programme de travaux à déclarer d'utilité publique ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 019-4637/18/CM du 18 octobre 2018 approuvant le deuxième programme de travaux à déclarer d'utilité publique ;
- La délibération portant élection de la présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

**Signé le 7 Octobre 2021**

**Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021**

- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- L'arrêté préfectoral n°2012-42 du 4 juillet 2019 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière portant sur 15 immeubles du périmètre Grand centre Ville (phase 1) ;
- L'arrêté préfectoral n°2019-64 du 8 janvier 2020 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière portant sur 13 immeubles du périmètre Grand centre Ville (phase 2) ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 5 octobre 2021.

**Oui 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 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, et nécessite des enquêtes parcellaires en vue de délimiter les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de restauration immobilière.

**Délibère**

**Article 1 :**

Sont approuvés les programmes précis de travaux de restauration immobilière ci-annexés concernant treize des quinze immeubles visés par arrêté préfectoral n°2019-42 constituant la première phase et douze des treize immeubles visés par arrêté préfectoral n°2019-64 constituant la deuxième phase de « l'Opération de Restauration Immobilière Grand Centre-Ville » – 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> arrondissements de Marseille – en vue d'être notifiés aux propriétaires des immeubles concernés au titre des articles L.313-4-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article 2 :**

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture des enquêtes parcellaires au profit de la SOLEAM au titre des articles R.313-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, la délivrance des arrêtés prescrivant l'ouverture des enquêtes parcellaires en vue de délimiter les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux de restauration immobilière qui en découleront sur avis du commissaire enquêteur, et à solliciter alors les actes subséquents.

**Article 3 :**

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

**Article 4:**

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération et des procédures qui en découleront.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER