

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Héléne GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Moussa BENKACI représenté par Karima ZERKANI-RAYNAL - Sabine BERNASCONI représentée par Catherine PILA - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Nadia BOULAINSEUR

représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOULLE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Marylène BONFILLON - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Mathilde CHABOCHE représentée par Sébastien BARLES - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Lyece CHOULAK représenté par Lourdes MOUNIEN - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Frédéric GUINIERI - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphane PAOLI - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Perrine PRIGENT - Vincent KORNPROBST représenté par Etienne TABBAGH - Philippe LEANDRI représenté par Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Nathalie LEFEBVRE représentée par Magali GIOVANNANGELI - Richard MALLIE représenté par Roland GIBERTI - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Frédéric GUELLE - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Michèle RUBIOLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Laurent BELSOLA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par Sandrine MAUREL - Catherine VESTIEU représentée par Samia GHALI - Anne VIAL représentée par Agnès FRESCHER - Jean-Louis VINCENT représenté par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nassera BENMARNIA - Frédéric CORNAIRE - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA.

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

Franck SANTOS représenté à 15h30 par Yves WIGT – Corinne BIRGIN représentée à 15h34 par GUICHARD Roger – Sophie AMARANTINIS représentée à 14h45 par Gérard GAZAY – Daniel GAGNON représenté à 16h00 par Roland GIBERTI – Gérard AZIBI représenté à 16h10 par Laure ROVERA – Eric CASADO représenté à 16h15 par Patrick GRIMALDI – Emmanuelle CHARAFE représentée 16h19 par Emilie CANNONE – Martine CESARI représentée à 16h40 par Olivier FREGEAC – Marie MARTINOD représentée à 16h50 par Solange BIAGGI – Jean-Jacques COULOMB représenté à 16h55 par Olivier GUIROU – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Didier KHÉLFA – Pascale MORBELLI représentée à Loïc GACHON à 17h37.

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

Alain ROUSSET à 15h45 – Pierre HUGUET à 15h45 – Françoise TERME à 15h50 – Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h50 – Sophie ARRIGHI à 15h51 – Bernard DEFLESSELLES à 16h00 – Georges ROSSO à 16h00 – Philippe GRANGE à 16h25 – René RAIMONDI à 16h25 – Véronique MIQUELLY à 16h34 – Laurent BELSOLA à 16h37 – Monique FARKAS à 16h40 – Michel LAN à 16h40 – Lionel DE CALA à 16h45 – Pascal CHAUVIN à 16h50 – Sébastien BARLES à 16h50 – Nicolas BAZZUCCHI à 16h50 – Claude FERCHAT à 16h50 – Lourdes MOUNIEN à 16h50 – Cédric JOUVE à 16h50 – Christian PELLICANI à 16h50 – Didier REAULT à 16h51 – Patrick AMICO à 16h52 – Pierre LEMERY à 16h53 - Ulrike WIRMINGHAUS à 16h57 – Aicha SIF à 17h19 – Doudja BOUKRINE à 17h42 – Caroline MAURIN à 17h46 – Stéphane RAVIER à 17h53.

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

CHL-002-14364/23/CM

■ Approbation des modalités de concertation publique préalable à l'opération d'aménagement visant le renouvellement urbain de la copropriété du Parc Corot et la déclaration d'utilité publique 59999

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

Le 28 juin 2018, par délibération n° DEVT 004-4210/18/CM, la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en aménagement du territoire, a lancé le projet d'aménagement du Parc Corot et ses abords, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac, d'une superficie d'environ 93 400 m² et situé sur la Commune de Marseille.

La copropriété du Parc Corot fait partie d'une des cinq grandes copropriétés de Marseille inscrites en suivi national dans le cadre du « Plan Initiative Copropriétés » (PIC) lancé à Marseille le 10 octobre 2018 par le Ministre chargé du logement. Ce plan partenarial prévoit une série de nouveaux outils et de financements devant permettre d'apporter des solutions en matière de prévention, de redressement ou de recyclage de copropriétés.

Le 26 septembre 2019, par la délibération n° DEVT 006-6812/19/CM, l'assemblée délibérante a émis la décision de recourir à une concession d'aménagement sans transfert de risque au sens du Code de la commande publique ainsi qu'aux articles L. 1414-1 à L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales et aux articles L.300-1, L.300-4, R300-11 et suivants du code de l'urbanisme.

L'intervention conduite sur la Copropriété du Parc Corot s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain du Grand St-Barthélémy/Grand Malpassé contractualisé avec l'Agence National du Renouvellement Urbain au travers d'une convention.

Le Parc Corot est une résidence en copropriété localisée au 130, avenue Corot dans le 13ème arrondissement de la commune de Marseille. Elle est composée de 7 bâtiments d'habitation comprenant au total 376 logements, de 4 bâtiments abritant 40 garages, d'un bâtiment de 5 commerces. Le bâtiment A (96 logements) a été évacué le 28 novembre 2018 suite à un arrêté municipal pour insécurité des équipements communs, les ménages ont été relogés par la Ville.

Des diagnostics, juridiques, techniques, sociaux et urbains, réalisés dans le cadre du Programme de rénovation urbaine (PRU) Saint Paul-Corot avec l'ANRU la Métropole et ses partenaires, ont permis de prendre acte des difficultés notables auxquelles est confrontée cette copropriété, notamment : dégradation préoccupante du bâti et des équipements collectifs, insuffisance de la gestion urbaine, impayés de charges très élevés, vacance, squats et insécurité publique.

L'objectif général des partenaires du projet est de permettre la mutabilité de ce quartier vétuste en résorbant l'habitat insalubre, en apportant une offre diversifiée de logements, et, de retrouver un fonctionnement urbain et social satisfaisant.

De manière plus détaillée il s'agira donc :

- D'engager des opérations de réhabilitation, de rénovation du bâti et de démolition des bâtiments dont les conditions nécessaires de redressement en copropriété ne sont pas réunies.
- De scinder la copropriété en créant un syndicat par immeuble d'habitation afin de mettre en place les conditions d'une gestion et d'une gouvernance pérennes.

- De réaliser des équipements publics qualitatifs qui créeront les conditions d'une plus grande mixité sociale et du rétablissement du lien entre les habitants et avec les autres quartiers.

Suite à une consultation d'opérateurs la Métropole a nommé un concessionnaire, CDC Habitat Action Copropriétés, mandataire solidaire d'un groupement réunissant CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement. Cette concession a été notifiée le 14 mai 2020, son périmètre d'une superficie d'environ 93 400 m², comprend les parcelles du Parc Corot lui-même ainsi que des terrains publics et privés à proximité, autour de la traverse Signoret et de la rue Jean Marsac.

Pour rappel, les principales missions confiées au concessionnaire dans le traité de concession sont les suivantes :

- Acquisitions des immeubles ou de lots en diffus, par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation.
- Acquisitions de parcelles ou portions de parcelles voisines incluses dans le NPNRU et aux abords.
- Gestion des biens et entretien des logements acquis dans les immeubles à conserver.
- Neutralisation des logements acquis dans les immeubles voués à démolition.
- Relogements et accompagnement social des ménages.
- Démolition des bâtiments A et C, soit 162 logements.
- Démolitions supplémentaires s'avérant nécessaires dans le cadre d'une tranche optionnelle à déclencher.
- Viabilisation du foncier libéré.
- Cession du foncier ou de logements à des partenaires institutionnels ou privés.
- La réalisation des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD) liés à l'individualisation des copropriétés ainsi que la réfection et la création des voies et des espaces publics nécessaires.
- Réalisation d'un ensemble d'études et de travaux de voirie, de viabilisation des parcelles à céder, de réseaux, d'espaces publics et d'installations diverses.
- Suivi animation du plan de sauvegarde.
- Coordination et animation des actions précitées.

Les missions confiées au concessionnaire s'inscrivent dans le contexte suivant :

- Nomination, par le Tribunal de Grande Instance de Marseille, d'un administrateur judiciaire depuis le 13 janvier 2017 pour l'ensemble de la copropriété à l'exception du bâtiment D.
- Un état de carence des syndicats secondaires des bâtiments A et C a été rendu le 22 novembre 2021 par le Tribunal judiciaire de Marseille. Cette décision a permis d'engager une procédure d'expropriation publique en vue de démolir les deux bâtiments. La Métropole a ainsi approuvé par les délibérations CHL-005-11352/22/BM et CHL-006-11353/22/BM du 10 mars 2022, les dossiers présentant le projet simplifié d'acquisition publique pour les bâtiments A et C. Les arrêtés portant déclaration d'utilité publique et de cessibilité des deux bâtiments ont été pris par la Préfecture des Bouches-du-Rhône le 21 décembre 2022. En l'état d'avancement de la procédure d'expropriation, CDC habitat Action Copropriétés, en sa qualité de concessionnaire, devrait pouvoir se rendre pleinement propriétaire des deux immeubles dans le courant du second trimestre 2023.

Le comité de pilotage du 27 janvier 2022 a validé de nouvelles orientations sur la base des résultats de plusieurs études : proposition d'un schéma d'aménagement, étude Habitat portant sur la capacité de mutabilité technique des bâtiments, analyse financière actualisée de la copropriété.

Ainsi, la programmation des interventions du concessionnaire s'articule autour d'une stratégie, définie par la Métropole, à deux phases :

Une première phase d'opérations inscrite dans la convention NPNRU du Grand-Saint-Barthélémy-Grand-Malpassé, comprenant la démolition des bâtiments A et C (162 logements) et un premier programme d'aménagement des espaces publics.

Une seconde phase validée lors du comité de pilotage du 27 janvier 2022 de l'accord partenarial copropriétés dégradées, réunissant la Métropole, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département et les autres partenaires institutionnels a précisé les objectifs suivants, sous réserve de financement de l'ANRU dans le cadre d'un avenant à la convention initiale du NPNRU « Grand Saint Barthélémy-Grand-Malpassé » présenté à l'ANRU el 27 mars 2023 :

- Maîtrise foncière totale des logements des bâtiments E F G H des parkings et commerces, des maisons situées sur les parcelles 77 et 78 et de la parcelle 30 par le concessionnaire soit 164 logements justifiant de recourir aux prérogatives de puissance publique notamment celles de l'État en matière d'expropriation, et imposant d'obtenir une Déclaration d'Utilité Publique au titre de l'opération d'aménagement envisagée (DUP « Travaux »).
- Acquisition des parcelles 77, 78 et 30 et des commerces.
- Démolition de 62 logements (Bâtiments H et G partiel).
- Recyclage de 102 logements en logements locatifs social ou intermédiaire ou en copropriété (bâtiments E, F, G).
- Redressement et maintien en copropriété du bâtiment D soit 50 logements.
- Poursuite du programme d'aménagement afin de réurbaniser le quartier en s'appuyant sur la création de voiries nouvelles permettant un nouveau plan de circulation et de désenclavement du quartier, création de voies en modes de circulation douce.
- Revalorisation des équipements publics.
- Achat et démolition de 40 garages.
- Création d'une nouvelle offre commerciale.

C'est dans ce cadre global que s'inscrit la présente délibération, dont l'objet est d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation règlementaire préalable, au titre de l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, portant sur la seconde phase d'intervention du projet de renouvellement urbain du parc Corot et nécessitant notamment le recours à la procédure d'utilité publique préalable à l'expropriation des emprises foncières nécessitant une maîtrise foncière.

Les modalités adoptées consisteront en :

- Une exposition dans un lieu public pendant un mois des documents explicitant d'une part le projet et la stratégie globale de renouvellement urbain et d'autre part la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à solliciter pour poursuivre l'expropriation du foncier privé entrant dans cette stratégie.
- Un registres mis à disposition du public pendant un mois, permettant de consigner les remarques, questions, propositions et observations, dont un registre numérique.
- Des permanences techniques et une ou plusieurs réunion(s) de concertation, dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

Les dates et lieu de l'exposition publique, des permanences techniques et réunion(s) de concertation 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 d'Aix-Marseille-Provence et mis en ligne sur les sites internet des collectivités concernées.

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

Le bilan de cette concertation publique préalable devra être approuvé pour la constitution du dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, le porteur des projets, la Métropole Aix Marseille Provence, en lien direct avec la Ville de Marseille, s'engage à mener dans une démarche de concertation et de dialogue avec l'ensemble des parties prenantes sur ce vaste programme de renouvellement urbain du Grand St Barthélémy Grand Malpassé.

Il s'agit de :

- Permettre une information large et adaptée des divers publics sur le projet.
- Proposer un dispositif de participation et de concertation adapté au contexte, aux actualités du projet, à la stratégie portée par les parties prenantes et évolutif suivant les différents temps du projet.
- Mettre en œuvre et animer les démarches participatives composant ce dispositif, avec l'ensemble des parties prenantes du renouvellement des quartiers concernés.
- Articuler le dispositif avec les autres dispositifs d'échanges, d'information, de concertation et de co-construction à l'œuvre.
- Accompagner les initiatives locales qui concourent au projet de renouvellement urbain et au développement des quartiers.

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 et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 DEVT 004-4210/18/CM du 28 juin 2018 approuvant l'opération d'aménagement pour le Parc Corot ;
- La délibération DEVT 006-6812/19/CM du 2 septembre 2019 approuvant la concession d'aménagement Corot.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole s'est portée candidate au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dont le cadre est posé par la loi n°2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, du 21 février 2014.
- Que la Métropole a approuvé par délibération du 2 septembre 2019 une concession d'aménagement et a désigné, et notifié le 20 mai 2020, la société CDC Habitat Action Copropriétés, mandataire d'un groupement réunissant CDC Habitat, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, comme concessionnaire afin de réaliser le programme d'aménagement et de travaux dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Parc Corot dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille.
- Que pour mettre en œuvre la seconde phase du projet de renouvellement urbain du Parc Corot nécessitant notamment le recours à une procédure d'utilité publique préalable à l'expropriation des emprises foncières pour en obtenir la maîtrise foncière, il est nécessaire de définir les modalités de la concertation règlementaire préalable, au titre de l'article L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Délibère

Article 1 :

Sont approuvées les modalités de la concertation publique, précisés par le présent rapport, conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Madame la Présidente, ou son représentant, est autorisé à engager la concertation publique préalable concernant ce projet et à signer l'ensemble des actes y afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER