

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Éric LE DISSES - Frédéric VIGOUROUX.

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

URBA-005-14550/23/BM

■ Autorisation de lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique au bénéfice de la SPLA Pays d'Aix Territoires en vue du réaménagement du quartier du Liourat à Vitrolles - Demande d'ouverture d'enquête publique préalable et d'enquête parcellaire 67541

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

Dans le cadre du Contrat de Ville, le secteur Centre de Vitrolles a été retenu au titre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU). Le Comité d'Engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) a validé le 24 février 2020, un projet urbain, une stratégie d'ensemble et un ciblage des opérations pour le secteur centre, parmi lesquelles l'aménagement d'ensemble du quartier du Liourat.

L'opération d'aménagement du Liourat consiste en une recomposition urbaine du quartier avec la requalification des voiries existantes, la création d'une nouvelle liaison interne, la création et le réaménagement d'espaces publics, la construction de logements sur le foncier libéré par la copropriété « Prévert » qui doit être démolie et la piscine Tournesol, sur un périmètre d'une superficie d'environ 4,7 hectares.

Ces éléments ont conduit la Métropole Aix-Marseille-Provence à déclarer d'intérêt métropolitain l'opération du Liourat, et à conclure un contrat de concession avec son aménageur public la SPLA « Pays d'Aix Territoires » pour la réalisation de cette opération d'aménagement. Ce dernier ayant été notifié le 22 mars 2021 et préalablement validé par délibération n°DE2020-09-109 du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2020.

A ce titre, la SPLA « Pays d'Aix Territoires » est chargée de réaliser et mener à bien le réaménagement du quartier du Liourat à Vitrolles, et devra plus particulièrement conduire la maîtrise foncière et la libération des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie de l'expropriation.

Le projet urbain sur le secteur concerné consistera plus particulièrement en la :

- Démolition de la résidence Prévert (111 logements sociaux appartenant à Logis Méditerranée).
- Reconstruction d'environ 140-150 logements en diversification sur le tènement foncier libéré par la démolition de la résidence Prévert, soit 17 400 m² de surface de plancher.
- Construction d'un programme des logements sur l'emprise libérée de la piscine.
- Recomposition d'une offre commerciale de proximité d'environ 485 m² et 600 m² de services.
- Requalification des espaces publics, notamment le parvis de l'école Aubrac.
- Reconfiguration et la renaturation du square Colucci.
- Création d'une voie nouvelle reliant l'avenue Padovani à la rue Pasteur.
- Le réaménagement complet des rues Benoit et Pasteur, et des avenues Padovani et Constant.

Le montant des dépenses correspondant au projet de réaménagement décrit ci-dessus est estimé à 5 452 000 € TTC, incluant les études, les travaux de voiries et des espaces publics ainsi que les honoraires techniques et frais divers (hors acquisitions foncières et démolition de la résidence Prévert).

Le secteur du « Liourat » comprend notamment sur sa partie Sud la résidence « Prévert », à l'architecture atypique en arc de cercle, au droit de l'avenue Padovani et qui fait face à la place Henri Dunant à l'Ouest. Entièrement cadastrée sur la parcelle BV n°489, cette résidence est une copropriété constituée de 111 logements sociaux détenus par « Logis Méditerranée », avec 94 parkings souterrains et également 23 locaux commerciaux en pied d'immeuble. A ce titre, malgré les efforts importants consacrés pour améliorer la résidence « Prévert », il a été acté de démolir ce bâtiment qui pose des problèmes de gestion et de vétusté afin de reconstituer sur le tènement foncier libéré une offre de logements plus diversifiée.

Pour mettre en œuvre sur le plan opérationnel et dans des délais maîtrisés le renouvellement urbain du quartier, il est indispensable que la SPLA « Pays d'Aix Territoires » assure donc la maîtrise de la totalité des locaux privatifs situés au rez-de-chaussée de la résidence « Prévert », par l'acquisition des murs et des fonds de commerces toujours en activité.

Des négociations amiables ont été conduites depuis Mars 2022 par la SPLA « Pays d'Aix Territoires » auprès des propriétaires et des occupants. Cependant, ces démarches ne lui ont pas permis de maîtriser la totalité des locaux concernés, des points de blocages subsistent encore et les démarches amiables semblent avoir atteint leurs limites. Dès lors, il s'avère nécessaire d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, auprès de l'ensemble des propriétaires des locaux restant à acquérir, ou pour lesquels des accords amiables n'ont pas pu être conclus.

Afin de définir le coût prévisionnel des acquisitions foncières nécessaires au projet de renouvellement urbain, les services de France Domaines ont été saisis le 2 mars 2023. À défaut de retour de leur part depuis, les frais ont été estimés sur la base des rapports d'un expert immobilier agréé aux Cours d'appel de Grenoble et d'Aix-en-Provence. Le montant total d'acquisitions des immeubles restant à acquérir est estimé à 3 492 525 €. Ce montant comprend notamment l'éviction commerciale et la réinstallation des activités estimées à 1 938 644 €. L'ensemble des frais et indemnités d'expropriation seront portées par la SPLA dans le cadre de la concession d'aménagement.

Conformément à l'article L.327-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les sociétés publiques locales d'aménagement peuvent agir par voie d'expropriation dans les conditions fixées par des conventions conclues avec l'un de leurs membres, le traité de concession prévoit dans son article 11 que la SPLA « Pays d'Aix Territoires » peut exercer le droit d'expropriation dans la limite de la déclaration d'utilité publique (DUP) qui aura été prononcée.

Aussi, il s'agit d'autoriser la SPLA « Pays d'Aix Territoires » en tant que concessionnaire à engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, à réaliser les dossiers d'utilité publique et d'enquête préalable, en assurer le suivi et également engager toutes démarches nécessaires par voie amiable ou expropriation. La SPLA sera titulaire de l'arrêté de DUP.

Il est précisé que le lancement de cette procédure n'interrompra pas les négociations amiables en cours, qui pourront intervenir tout au long de la procédure.

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 et notamment l'article L.327-1 ;
- Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Signé le 12 octobre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 16 octobre 2023

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° URBA 013-8684/20/CM du Conseil de la Métropole du 15 octobre 2020 déclarant d'intérêt métropolitain l'opération d'Aménagement du quartier du « Liourat » à Vitrolles dans le cadre du NPNRU ;
- La délibération n° URBA 009-8860/20/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2020 approuvant le contrat de concession d'aménagement pour l'aménagement du quartier du « Liourat » à Vitrolles avec la SPLA « Pays d'Aix Territoires » ;
- Le périmètre de déclaration d'utilité publique ci-annexé.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération de renouvellement urbain du quartier du « Liourat » relève d'une logique de renouvellement urbain au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.
- Qu'il convient de maîtriser les locaux privatifs situés au rez-de-chaussée de la résidence « Prévert » (parcelle cadastrée BV n°489) pour mettre en œuvre la démolition complète du bâtiment.
- Que compte tenu de l'état de dégradation avéré de la copropriété « Prévert », les acquisitions foncières visées constituent des cibles prioritaires pour répondre aux objectifs de l'opération en matière de production de nouveaux logements diversifiés, d'espaces publics plus confortables et de désenclavement urbain ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique nécessaire et de charger la SPLA « Pays d'Aix Territoires » de mettre en œuvre la procédure d'expropriation à intervenir sur les emprises foncières nécessaires.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) sur le périmètre ci-annexé au bénéfice de la SPLA « Pays d'Aix Territoires » afin de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier du « Liourat » à Vitrolles.

Article 2 :

La SPLA « Pays d'Aix Territoires » est autorisée à requérir auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire conjointes, à conduire et mettre en œuvre toutes les formalités entraînées par la procédure d'expropriation, et à signer tous actes et documents à intervenir pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue de l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des locaux impactés et nécessaires au projet.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à cette procédure de déclaration d'utilité publique.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT