

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

Séance du jeudi 22 février 2024

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 - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Catherine PILA - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Philippe GINOUX représenté par Nicolas ISNARD - Roland MOUREN représenté par Laurent SIMON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

CHL-004-15619/24/BM

■ Lutte contre l'Habitat Indigne - Opération Grand Centre Ville de Marseille - Restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites "Grand Centre Ville" - 1er et 2ème arrondissements Demande de prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique du premier programme de travaux nécessaire à la restauration Immobilière de quinze immeubles 83170

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.

Par délibération du Conseil Municipal n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010, la Ville de Marseille a approuvé la concession d'aménagement de l'« Opération Grand Centre Ville » et l'a confiée à la société publique locale d'équipement et d'aménagement SOLEAM.

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.

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 portait sur cinq pôles situés en hypercentre : Opéra, Mazagran, Coutellerie, Fonderie-Vieille, Korsec-Velten.

Elle avait 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 d'aides aux travaux a été animée par la SOLEAM dans le cadre de ses missions de concessionnaire.

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 d'un certain nombre d'immeubles les plus dégradés.

Afin d'obtenir la réhabilitation des immeubles concernés, la Métropole Aix Marseille Provence, par délibération URB 024-4183/18/CM du 28 juin 2018, a approuvé le recours à la procédure de restauration immobilière prévue aux articles L.313.4 et suivants du Code de l'Urbanisme, et habilité l'exécutif à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de SOLEAM d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur quinze immeubles au sein du périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, (OPAH-RU) multisites Grand Centre Ville, Il s'est agi d'un premier programme de travaux.

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. La procédure de restauration immobilière impose un programme de travaux déclaré d'utilité publique à réaliser par les propriétaires dans un délai fixé sous peine d'expropriation en cas de carence.

A l'issue de l'enquête publique, sur les conclusions favorables du commissaire enquêteur, le Préfet, par arrêté n°2019-42 du 4 juillet 2019, a prononcé au profit de la SOLEAM la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour la réalisation du premier programme de travaux sur quinze immeubles dégradés de l'OPAH RU multisites « Grand centre ville » listés ci-dessous :

- 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.

Sur la base de cette DUP, une enquête parcellaire a été ouverte par arrêté préfectoral n°2021-59 du 8 décembre 2021, afin de notifier à chaque propriétaire l'obligation de travaux et le délai imparti pour les réaliser et recueillir leur volonté de répondre dans les temps aux prescriptions de restauration.

Les propriétaires :

- soit qui ne se sont pas engagés à réaliser les travaux auprès du commissaire enquêteur pendant le mois que dure l'enquête parcellaire.
- soit qui se sont formellement engagés à restaurer leur bien mais à échéance du délai imparti de 18 mois ne les ont pas exécutées et sont déclarés carents après rapport de visite de l'Homme de l'Art intervenant au titre de l'article R313-33 du Code de l'Urbanisme habilitée s'exposent au terme de cette phase administrative de la procédure, à un arrêté de cessibilité suivie d'une ordonnance d'expropriation.

Tel est notamment la situation du 43, rue Coutellerie 13002, immeuble vide et dégradé appartenant à un marchand de sommeil. Il se trouve que parallèlement à la procédure d'expropriation engagée par le concessionnaire de la Métropole Aix Marseille Provence, le Parquet, sur la base du signalement d'arrêtés de péril et d'insalubrité non suivi d'effet, a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre du propriétaire de ce même immeuble. L'action en justice a pris le pas sur la procédure d'expropriation qui a été suspendue.

Jugé en première instance en 2023, le propriétaire a fait appel de la condamnation. Compte tenu des délais d'appel avec un éventuel pourvoi en cassation, et de la durée de validité de cinq ans de l'arrêté n°2019-42 du 4 juillet 2019, l'expiration de cette DUP le 3 juillet 2024 ne permettra pas de maintenir les pleins effets de cet outil, dans l'hypothèse où l'issue de la procédure pénale justifierait la reprise de la procédure d'expropriation pour obtenir le traitement de cet immeuble situé en plein centre-ville, à deux cents mètres de l'Hôtel de Ville.

L'article L.121-5 du Code de l'Expropriation prévoit que la prolongation de DUP « *peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles* ». Dans la mesure où le projet de restauration immobilières de certains des d'immeubles privés encore dégradés de l'opération en cause n'a pas perdu son objet d'utilité publique, et que la détermination des programmes de restauration concernant les immeubles restant à traiter dans le même périmètre n'a pas connu de modification substantielle, il est donc proposé de demander la prorogation des effets de l'arrêté n°2019-42 pour une durée de cinq ans supplémentaires.

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 ;
- Le Code de l'Expropriation ;
- 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 ;
- L'arrêté préfectoral n°2019-42 du 4 juillet 2019 déclarant d'Utilité Publique, au profit de SOLEAM, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur quinze immeubles au sein du périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, (OPAH-RU) multisites Grand Centre Ville Marseille (phase 1) ;
- 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 du Conseil Municipal n°10/1142/SOSP du 6 décembre 2010 approuvant la concession d'aménagement de l'« Opération Grand Centre Ville » confiée à la SPLA SOLEAM ;
- La délibération du Conseil de Métropole URB 012-3286/17/CM du 14 décembre 2017 approuvant les modalités de la concertation publique relative au recours à la restauration immobilière dans le cadre de l'OPAH RU multisites Grand Centre Ville au sein de la concession d'aménagement de l'« Opération 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 habilitant la Présidente à solliciter, au bénéfice de la SOLEAM, l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration l'utilité publique des travaux de restauration immobilière portant sur quinze immeubles au sein du périmètre de l'OPAH-RU multisites Grand Centre Ville ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où 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.
- Qu'il convient d'approuver la demande de prorogation des effets de la Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière portant sur quinze immeubles au sein du périmètre de l'OPAH-RU multisites Grand Centre Ville.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la demande adressée à Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, de proroger de 5 ans l'arrêté préfectoral n°2019-42 du 4 juillet 2019 déclarant d'Utilité Publique, au profit de SOLEAM, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur quinze immeubles au sein du périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, (OPAH-RU) multisites Grand Centre Ville Marseille (phase 1).

Article 2 :

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

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER