

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

Séance du jeudi 27 juin 2024

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

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

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

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Michel ROUX.

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

CHL-004-16302/24/BM

**■ Approbation du projet simplifié d'acquisition publique de la Résidence "La Lune" à Vitrolles - Demande de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence suite à l'ordonnance de déclaration de carence
93088**

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

A l'entrée de la zone d'activités de l'Anjoly, sur la commune de Vitrolles, la résidence « La Lune », copropriété constituée de trois bâtiments et de 27 logements est implantée sur les parcelles AT n°252 et n°256 d'une superficie totale cadastrée de 1 200 m².

A l'origine, il s'agissait d'un hôtel une étoile, construit en 1988, qui a par la suite fait l'objet d'une modification, sans autorisation, de la destination des immeubles en locaux à usage d'habitation. Il a été racheté, divisé et revendu en lots séparés.

La résidence La Lune a été constituée à l'issue de la publication d'un règlement de copropriété établi par acte notarié, en date du 28 avril 2014 à la requête de la Société Immobilière Phocéenne. La Société déclara que suite à l'acquisition de l'hôtel, elle avait entrepris des travaux d'aménagement intérieur pour transformer les bâtiments hôteliers en petits logements de deux pièces.

Depuis la réalisation de ces travaux en 1996, les locaux sont loués par le biais de baux d'habitation.

La destination de l'immeuble a été modifiée de « résidence hôtelière » à « immeuble à usage d'habitation » en violation des dispositions du PLU de la Commune de Vitrolles, qui n'autorise pas les immeubles à usage d'habitation sur la zone industrielle de l'Anjoly. En effet l'ensemble immobilier est cadastré en zone UE, qui ne concerne que des activités économiques on industrielles et ne permet pas la destination de logement.

En 2018, au regard des lourdes difficultés rencontrées par la copropriété, l'agence de la Comtesse, syndic professionnel de la résidence, a demandé la désignation d'un administrateur provisoire en vertu des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Monsieur Didier AMPHOUX a été désigné en cette qualité par ordonnance du Président du tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence du 20 avril 2018 et missionné pour redresser le syndicat de copropriété en difficulté.

Après avoir informé la commune de Vitrolles ainsi que les services de l'Etat de la situation financière inextricable et irrémédiable qu'il avait pu constater lors de sa mission, dans laquelle se trouvaient les copropriétaires de la résidence La Lune, Monsieur AMPHOUX a initié la procédure de carence visée à l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le 24 janvier 2022, Monsieur AMPHOUX a sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui par courrier du 14 mars a émis un avis favorable à ce que l'Administrateur Provisoire demande au Président du tribunal judiciaire le placement de la résidence La Lune en état de carence.

Par jugement du 29 novembre 2022, le Président du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence a ordonné une expertise aux fins de constater l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire, l'état des parties communes ainsi que le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la sécurité et la santé des occupants et enfin de fournir tous les éléments techniques et financiers de nature à permettre, le cas échéant, à la juridiction compétente de déclarer la copropriété en état de carence.

Dans son rapport du 4 juillet 2023, Monsieur Jean-Stéphane BRAUT, expert désigné, a constaté :

- Que les conditions d'hygiène et de sécurité de la résidence ne permettaient pas une occupation normale et décente des lots. Il existait des risques de légionellose et d'incendie.
- Que les abords se trouvaient dans un état déplorable relevant d'une déchetterie sauvage.
- Que compte tenu du déséquilibre financier du syndicat des copropriétaires et de l'augmentation significative des dettes, l'apurement des comptes débiteurs des copropriétaires était irréalisable.

Par ordonnance du 26 septembre 2023, le tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, sollicité par la Métropole, a prononcé l'état de carence, permettant de recourir à la procédure d'expropriation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a déposé une requête auprès du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence, sollicitant la désignation d'un administrateur provisoire avec pour mission d'administrer la copropriété, de préparer la liquidation des dettes de la copropriété et assurer les interventions urgentes de mise en sécurité dans l'attente de son appropriation publique.

Compte-tenu de l'état de dégradation de l'immeuble, de l'incompatibilité de la destination de logement avec le PLU de la Commune et du projet global de rénovation du quartier, il est apparu que la totalité de l'immeuble devait être acquise et que la démolition totale s'imposait.

Projet d'aménagement :

La résidence « La Lune » est bordée par un ensemble de terrains sans affectation, d'une superficie d'environ 10 000 m², appartenant à la Ville de Vitrolles. Libres de tous usages, ces terrains sont une opportunité pour permettre une requalification globale du site. La maîtrise foncière de la copropriété « La Lune » permettrait d'engager la libération et la démolition des bâtiments, pour réintégrer cet îlot dégradé dans une nouvelle dynamique urbaine, en intégrant les terrains publics attenants, pour un usage conforme aux réglementations applicables sur la zone à travers un nouveau schéma d'aménagement.

Ainsi, le périmètre d'intervention s'étend sur environ 11 500 m², comprenant les parcelles appartenant à la copropriété « La Lune », délimité par le boulevard de l'Europe au Nord, la voie d'Espagne à l'Ouest, la voie du Portugal au Sud et la voie d'Italie à l'Est.

L'objectif est de redonner sa pleine vocation économique au site, en conformité avec le document d'urbanisme, et de définir de nouveaux espaces à bâtir destinés à de nouvelles activités économiques et/ou pour les extensions attendues des entreprises existantes. Ce projet valorisera l'image du lieu et créera une porte d'entrée plus qualitative sur la zone d'activités de l'Anjoly. La Métropole envisage de recourir à une concession d'aménagement pour la réalisation de cette opération.

Les travaux de démolition des trois bâtiments débuteront à l'issue de l'acquisition publique, en prévoyant une prise de possession anticipée et sous réserve de la libération intégrale des lieux, une fois organisés le relogement définitif des occupants de bonne foi et l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

Les travaux à engager seront les suivants :

- Neutralisation des réseaux EAU, EDF, GDF et mise en sécurité,

- Réalisation d'un diagnostic plomb et de recherche d'amiante, dépose et curage éventuel des matériaux contenant des matériaux dangereux (amiante, plomb, ...) avec conditionnement, stockage et évacuation des déchets en décharge spécialisée.
- Désencombrement des locaux et parties communes des bâtiments.
- Déconstruction des matériaux du second-œuvre.
- Démolition / démantèlement mécanique des structures des bâtiments A, B et C,
- Gestion et évacuation des déchets, déferrailage, broyage, concassage des bétons,
- Purge intégrale des fondations.

Le terrain sera remis en état par un remblaiement des volumes, le nivellement de la plateforme et la création de merlons périphériques permettant une appropriation future de l'espace.

Le cœur d'îlot sera également restructuré autour d'un cheminement piéton. Aujourd'hui délaissé, cet espace sera remis en valeur avec un caractère paysager structurant, en préservant au maximum les espèces végétales et arbres présents. Le cheminement piéton permettra ainsi de déambuler au milieu d'un espace renaturé, connectant les différentes entités programmatiques, qui préservera un îlot de fraîcheur ouvert au public.

Au Nord, la place minérale existante gardera sa vocation, mais sera optimisée et réaménagée en place carrée, lieu de vie et de convivialité (terrasses de restaurants, bancs, ...), les revêtements existants très dégradés seront remplacés par un revêtement plus qualitatif.

L'aménagement du site a pour objectif de participer à la réduction des îlots de chaleur urbains et de contribuer à la désimperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux pluviales. Ainsi, la surface perméable représente environ 30% du périmètre d'intervention du projet.

Les emprises foncières libérées permettront ainsi de développer près de 8 250 m² de surface de plancher pour des locaux d'activités économiques. Ces emprises privées, d'une superficie de 5 000 m² représentent environ 37% de l'assiette projet, le reste étant dédié à l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.

Relogement des occupants

La commune de Vitrolles a mis en place en juillet 2023 une cellule de suivi social regroupant ses services, la Maison Départementale des Solidarités, le Centre Communal d'Action Sociale, la Caisse d'Allocations Familiales et l'AMPIL (Action méditerranéenne pour l'insertion sociale par le logement).

Cette cellule de suivi social a permis d'entamer la démarche d'identification des propriétaires et occupants, de croiser les connaissances respectives qu'ont les partenaires des occupants et d'envisager des premières modalités d'accompagnement. Il ressort des investigations menées par cette cellule que 23 appartements sont actuellement occupés sur les 27 que compte la résidence. Sur les 27 lots, il n'y a qu'un seul propriétaire occupant, les autres lots étant occupés par des locataires voire des sous locataires en vertu de quelques baux écrits mais également des baux oraux.

L'identification des occupants est difficile en raison de leur grande fluctuation : les appartements libérés sont rapidement squattés par de nouveaux arrivants. Par ailleurs, les occupants sont parfois différents des titulaires du bail (sous-location) ce qui rend complexe le suivi et l'accompagnement.

Sur les 27 logements que comprend la résidence, les habitants de 16 d'entre eux ont été pré-identifiés. Selon l'AMPIL, à l'issue d'une visite en porte-à-porte, cinq logements seraient vacants (studios condamnés ou dont la porte d'entrée est manquante). Il y aurait potentiellement encore six logements dont les occupants n'ont pas été identifiés.

Certains ménages sont éligibles au DALO (droit au logement opposable) et un rapprochement des services de l'Etat est envisagé afin de compléter l'état des lieux de l'occupation de la résidence.

Eu égard au danger que présentent les immeubles pour la santé et la sécurité de leurs habitants, du fait des branchements électriques sauvages effectués par les résidents consécutivement à la coupure de l'approvisionnement en électricité depuis mai 2023, des conditions d'hygiène et de sécurité ne permettant pas une occupation normale et décente des lots (risques de légionellose et d'incendie, infestation par des cafards, encombrement des parties communes et espaces extérieurs par des objets et déchets, état de délabrement avancé des huisseries, garde-corps, installations électriques...), l'édition d'un arrêté portant interdiction d'habiter les lieux est actuellement à l'étude par les autorités de police compétentes.

L'accompagnement au relogement des ménages sera assuré au travers d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) externalisée afin de faire émerger des projets viables de logement adapté tenant compte des besoins des ménages ainsi que de leurs capacités financières.

Evaluation sommaire du coût de l'opération projetée :

Coût du foncier :

Le coût estimatif d'acquisition du foncier de la résidence « La Lune » a été établi à partir de l'estimation sommaire et globale (ESG) des biens, communiquée le 10 mai 2024 par la Direction de l'Immobilier de l'Etat, saisie par la Métropole Aix-Marseille-Provence conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, et s'élève à 1 870 000 € HT (hors frais notariés).

Il est également prévu une provision d'un montant de 150 000 € HT afin de couvrir les frais d'actes notariés liés à l'acquisition des biens.

L'ESG est dite sommaire parce qu'elle est réalisée sans visite intérieure des biens et globale car les valeurs vénales sont établies par catégorie de biens.

Le rapport établi en juillet 2023 par Monsieur Jean-Stéphane BRAULT, expert judiciaire nommé par ordonnance du Tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence dans le cadre de la procédure de carence, objective l'état de dégradation et d'insalubrité des immeubles et du site, et évalue le montant des travaux d'urgence entre 132 500 € HT et 173 000 € HT, auxquels devraient être ajoutés les frais d'installation de compteurs individuels électriques et d'eau ainsi que des travaux de remise aux normes dans les parties privatives qui ne peuvent être estimés.

Au demeurant, l'expert souligne l'impossibilité réglementaire d'obtenir l'autorisation de ces travaux en vue du maintien de la destination de logement, l'ensemble immobilier étant situé en zone UE du PLU de la Commune ainsi que du futur PLUi, n'autorisant pas cette destination.

En vertu des dispositions de l'article L. 615-8 du Code de la construction et de l'habitation, il devra être tenu compte du contexte et de la situation particulière tant physique que juridique de l'ensemble immobilier pour apprécier la valeur des biens.

Coût des travaux de démolition :

Le coût estimatif de la démolition des trois bâtiments de la copropriété (frais de maîtrise d'œuvre et de diagnostics techniques inclus) est de 340 000 € H.T soit 408 000 € T.T.C.

Coût des travaux de réaménagement et reconversion du site :

Le montant total du réaménagement de l'ensemble du site élargi est estimé à 2 990 000 € H.T., dont la décomposition est la suivante :

Diagnostiques & Etudes préalables : 160 000 €
Honoraires techniques & Maîtrise d'œuvre : 200 000 €
Travaux d'aménagement & Aléas : 2 200 000 €
Prestation aménageur : 350 000 €
Autres frais divers : 80 000 €

Le montant total prévisionnel de l'opération est évalué à 5 350 000 euros HT.

Dans le cadre de la procédure de carence, le projet simplifié d'acquisition publique devra être mis à la disposition du public pendant au moins un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront ensuite transmises à Monsieur le Préfet. Les modalités de cette mise à disposition seront précisées par arrêté.

Il est également proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet la prise d'un arrêté déclarant d'utilité publique au profit de la Métropole le projet simplifié d'acquisition publique de la résidence La Lune en vue de sa démolition, et ce conformément aux dispositions de l'article L.615-7 du Code de la construction et de l'habitation.

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 la construction et de l'habitation, et notamment son article L.615-6 ;
- 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 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 ;
- L'ordonnance du Président du tribunal judiciaire d'Aix-en-Provence du 26 septembre 2023 déclarant l'état de carence de la copropriété La Lune.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les difficultés financières et sanitaires insurmontables auxquelles la copropriété faisait face ont conduit à la déclarer en état de carence ;
- Qu'il convient de poursuivre l'expropriation de l'immeuble au profit de la Métropole.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le projet simplifié d'acquisition publique de la résidence La Lune, sise sur la commune de Vitrolles, en vue de son appropriation publique, conformément aux dispositions de l'article L615-6 V du Code de la Construction et de l'Habitation (ci-annexé).

Article 2 :

Le projet simplifié d'acquisition publique sera mis à disposition du public pendant un mois minimum, selon des modalités qui seront définies par un arrêté.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône la prise d'un arrêté déclarant d'Utilité Publique - au profit de la Métropole - le projet simplifié d'acquisition publique de la résidence La Lune à Vitrolles, en vue de sa démolition.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'année 2024, en section d'investissement : Autorisation de Programme E110P20D01, Opération du plan pluriannuel d'investissement n°240131100D « Vitrolles – La Lune - Anjoly », chapitre 20, Fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Aménagement du territoire » et du programme « Aménagement du territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DAO ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER