

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

CHL-023-16518/24/BM

■ Programme Partenarial d'Aménagement - Concession d'aménagement "Noailles et Coeur Belle de Mai" passée avec la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence - Approbation de l'engagement des premières procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique sur quatre immeubles nécessaires au projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'îlot prioritaire "Noailles Ventre" au profit de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence 102580

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 URB 001-6423/19/CM du 20 juin 2019 et CHL 004-10557/21/CM du 7 octobre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille et son avenant n°1, afin de mettre en œuvre une stratégie d'intervention coordonnée et un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille, indispensable pour ce territoire, cœur de la Métropole.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, répartis en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants.

Ainsi, pour faire face aux enjeux de la requalification du Grand Centre-Ville de Marseille et aux impératifs d'efficacité liés à la mise en œuvre de ces projets prioritaires, a été créée la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP), dont les statuts ont été approuvés par délibération du Conseil de la Métropole en date du 19 décembre 2019. La SPLA-IN AMP est chargée de la mise en œuvre des interventions sur les secteurs prioritaires, notamment dans le cadre de concessions d'aménagement.

Ces secteurs, qui sont situés dans les périmètres du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville « Grand Centre-Ville » et qui englobent donc les îlots démonstrateurs du PPA, sont des secteurs sur lesquels l'intervention a été priorisée au regard de l'état de dégradation du bâti et des différentes études préalables déjà réalisées. Ces projets, pour la mise en œuvre desquels les collectivités concernées ont sollicité les concours financiers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), auront pour objectifs :

- D'accompagner des propriétaires privés à la réalisation de travaux de réhabilitation pérenne et durable de leurs biens.
- D'acquérir les immeubles les plus dégradés pour les recycler.
- D'aménager des espaces publics de proximité : requalification des voiries et réseaux maillant les îlots, aménagements des cœurs d'îlots, placettes, squares créant les conditions d'une vraie aménité urbaine.
- De réaliser de petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants.

C'est dans ce cadre que s'inscrivent les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain "Noailles" et "Coeur Belle de Mai" qui intègrent dans leurs périmètres les îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix et Clovis Hugues/Belle de Mai. Ces opérations ont fait l'objet d'une concertation publique préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 20 octobre 2022.

Les études préliminaires réalisées par la mission de conseil opérationnel de la SPLA-IN AMP sur les îlots prioritaires du PPA ont permis d'approfondir les résultats de l'expertise habitat réalisée sur le secteur de Noailles dans le cadre de la mise en place de l'OPAH-RU à volet CD. Le croisement de ces deux expertises avec les investigations complémentaires réalisées par la SPLA-IN (contre-visites) a permis de confirmer la présence de secteurs à enjeux dans lesquels la dégradation et la configuration du bâti rendent indispensable une maîtrise et une réhabilitation par la SPLA-IN de plusieurs immeubles.

Sur les deux îlots prioritaires de Noailles, 9 sous-secteurs à enjeux sont ressortis (4 dans l'îlot Noailles Delacroix et 5 dans l'îlot Noailles Ventre).

Une priorisation de l'intervention en maîtrise foncière est proposée pour deux sous-secteurs :

1. Secteur Vacon – Méloan (IP Delacroix).
2. Secteur Palud-Delacroix (IP Delacroix).

Au sein de ces deux secteurs, sont identifiées quatre adresses dont le besoin de maîtrise foncière est confirmé : 12 et 14 rue Vacon pour le premier secteur et 5 rue de la Palud et 6 A Halle Delacroix pour le deuxième secteur.

Toute la stratégie portée par les partenaires du PPA sur les secteurs d'intervention de la SPLA-IN AMP porte sur l'articulation des dispositifs incitatifs d'accompagnement des (co)propriétaires à la réhabilitation du parc privé avec des actions plus lourdes en maîtrise et recyclage de l'habitat privé dégradé. Pour ce faire, il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leur devoir.

Dans ce cas, l'intervention publique vise à rénover les immeubles de manière complète et pérenne, à transformer du « parc social de fait » en « parc social de droit » par la production de logements sociaux dans les secteurs le nécessitant, à remettre sur le marché des logements et immeubles réhabilités, à produire des équipements publics, à réaliser des projets de renouvellement urbain, de restructuration et d'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des projets poursuivis est un préalable à la maîtrise de ces immeubles privés. Elle autorise et motive le recours à l'expropriation.

L'action en recyclage de la SPLA-IN AMP porte principalement sur les immeubles les plus dégradés. Il peut alors s'agir d'opérations isolées (parcelle unique) ou d'opération à l'îlot regroupant des parcelles contiguës permettant la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble au sein de l'îlot urbain. Ces travaux pourront notamment conduire à la création ou restauration de cœur d'îlots contribuant ainsi à une meilleure aménité et habitabilité des futurs logements.

Ces opérations de résorption de l'habitat indigne contribuent également à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, par la réalisation de programme à usage principal de logements locatifs sociaux et la lutte contre l'habitat indigne.

Il s'agit donc aujourd'hui :

- De présenter une première vague de quatre immeubles dans les secteurs à enjeux Vacon – Méloan et Palud-Delacroix à inclure dans des Déclarations d'Utilité Publique.
- D'autoriser la SPLA-IN AMP à engager les deux premières procédures d'expropriation nécessaires à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de renouvellement urbain de l'îlot prioritaire du PPA Noailles Delacroix.

Pour rappel, établir le projet à déclarer d'utilité publique nécessite, pour chaque immeuble, une mise au point technique, juridique et financière : état des lieux, élaboration des faisabilités financières et opérationnelles, vérification des états de propriété, besoins en relogements, évaluation foncière par l'administration fiscale.

A cette fin, il est proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de la SPLA-IN AMP, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces immeubles pour mettre en œuvre les opérations d'intérêt général précitées.

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 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 ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- La délibération n° DEVT 001-2799/17/CM du Conseil Métropolitain du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- Le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019 ;
- La délibération n° DEVT 009-6962/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant n°1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération n° URB 057-7949/19/CM du Conseil de la Métropole du 19 décembre 2019 approuvant la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) et les statuts de cette société ;
- 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 ;
- La délibération n° CHL 004-10557/21/CM du Conseil de la Métropole du 7 octobre 2021 approuvant l'avenant n°1 au contrat du Projet Partenarial d'Aménagement ;
- La délibération n° CHL 003-12691/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le bilan de la concertation publique pour les projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » ;
- La délibération n° CHL 005-12693/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain, la création et l'affectation de l'opération d'investissement « PPA – Concession Noailles - Cœur Belle de Mai » ;
- La délibération n° CHL-010-13069/22/CM du Conseil de Métropole du 15 décembre 2022, approuvant la signature du traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai »
- La délibération n° CHL-055-15097/23 /BM du Conseil de Métropole 7 décembre 2023 approuvant la signature de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) grand centre-ville.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le recours à des procédures de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la maîtrise foncière par voie d'expropriation des biens dans des sous-secteurs à enjeux est nécessaire pour appliquer la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti du PPA et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain Centre-Ville ;
- Que la concertation publique préalable aux projets de renouvellement urbain "Noailles", "Cœur Belle de Mai" et « Intervention multisites pour la réalisation de travaux de recyclage/réhabilitation d'immeubles dégradés » s'est déroulée du mercredi 08 juin au mercredi 06 juillet 2022 inclus ;
- Que le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole le 20 octobre 2022 ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement des premières procédures d'expropriation nécessaires à la réalisation du projet de recyclage de l'habitat ancien dégradé de l'ilot prioritaire du Projet Partenarial d'Aménagement Noailles Ventre concernant quatre immeubles sur le quartier de Noailles et d'habiliter la Présidente de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national Aix-Marseille-Provence agissant au titre de la concession d'aménagement de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai », des quatre immeubles listés en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces immeubles participe à la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti du Projet Partenarial d'Aménagement et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain Centre-Ville.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, l'ouverture des enquêtes préalables aux déclarations d'utilité publique et des enquêtes parcellaires conjointes, prévues aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation, au profit de la SPLA-IN AMP conformément à l'article 1 de la présente délibération.

Article 3 :

Le bénéficiaire des déclarations d'utilité publique afférentes est habilité à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à signer tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

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