

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

Séance du jeudi 5 décembre 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 :

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

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ représenté par Henri PONS - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Véronique MIQUELLY représentée par Emmanuelle CHARAFE - Catherine PILA représentée par David GALTIER.

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-007-16970/24/BM

■ Engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique nécessaire au projet d'aménagement du Parc Corot au bénéfice de CDC Habitat Actions Copropriétés
108466

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville et ses partenaires ont signé le 21 décembre 2017 un protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), qui prévoit des interventions sur le Parc Corot dans le cadre du plan de sauvegarde (PDS). Une convention cadre pour la Métropole Aix Marseille Provence a été délibérée le 24 octobre 2019 en conseil de la Métropole. Une convention pluriannuelle du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine du Grand Saint Barthelemy Grand Malpassé a été signée le 24 janvier 2023 avec l'ANRU. Un avenant a été délibéré par la Métropole le 27 juin 2024 et est actuellement en cours de signature.

Le présent rapport porte sur le quartier prioritaire du Parc Corot situé dans le 13^{ème} arrondissement de Marseille ; quartier de 4,81 hectares composé d'une copropriété dégradée (376 logements) construit dans les années 1960, qui compte près de 10000 habitants sur le périmètre du QPV Malpassé Corot.

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.

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.

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, pour une durée de 8 ans. Cette concession a été notifiée 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.

Pour rappel, les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain et de l'opération d'aménagement :

- **Désenclaver et ouvrir le quartier**, tout en le diversifiant socialement et démographiquement, afin qu'il puisse redevenir un lieu résidentiel et de vie accueillant, de bien-être et attractif.
- **Agir sur l'habitat** : Le projet de renouvellement urbain durable du quartier doit permettre de réhabiliter les bâtiments E, F et G pour un meilleur confort résidentiel et de les transformer pour partie en logements sociaux. Les démolitions des bâtiments A, C et H permettront de libérer des espaces importants afin de livrer des constructions neuves en diversification sociale et intergénérationnelle, permettant de fluidifier les parcours résidentiels. La résidentialisation et le redressement du bâtiment D permettront son maintien en copropriété. L'ensemble de ces opérations lourdes sur l'habitat du parc Corot permettra de redonner une image positive et attractive indispensable à l'intérêt des habitants.
- **Aménager durablement les espaces publics** et les espaces communs tout en ouvrant le quartier sur son environnement : Le quartier sera entièrement repensé en termes de gestion et d'entretien, d'accès et de circulation des véhicules, de zones de stationnement, de collecte des déchets et encombrants et de cheminements pour les piétons et les vélos. Les modes de déplacement durables seront également valorisés et sécurisés.
- Un parc public central permettra de consolider et développer la biodiversité du quartier en lien avec le parc de Font Obscure et de garantir aux habitants des espaces de bien-être et de tranquillité. Le quartier du parc Corot fera l'objet de la plus grande attention pour étudier tous les potentiels de performance énergétique, d'adaptation au changement climatique et de solutions pragmatiques, durables et facilitant la gestion et les services rendus aux usagers.
- **Développer les équipements en cœur de quartier** afin d'offrir de multiples activités et opportunités à l'ensemble des habitants et usagers : Le quartier comporte en son sein le groupe scolaire Saint-Just Corot qui sera entièrement rénové à l'horizon 2027 et ouvert sur un nouveau parvis sécurisé et connecté au mail végétalisé menant au cœur de la résidence. Depuis avril 2023, le centre social Germaine Tillon a été relocalisé dans un bâtiment neuf et offre à la population de nombreuses activités et services dans une démarche sociale, solidaire et innovante.
- Le projet de renouvellement urbain durable du parc Corot permettra également de restaurer la bastide et d'y ouvrir un centre médico-social, d'aménager un espace de loisirs et de pratiques physiques et sportives sur le terrain limitrophe au centre social et d'implanter une offre commerciale de proximité en rez-de-chaussée des constructions neuves de logement.

L'opération d'aménagement envisagée - via la concession d'aménagement - à l'échelle de la copropriété du "Parc Corot" et ses abords nécessite obligatoirement une déclaration d'utilité publique notamment dans la perspective de maîtriser la quasi-totalité des emprises foncières composant la copropriété y compris certaines parcelles avoisinantes.

Au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme cette opération d'aménagement doit être soumise à une concertation préalable qui constituera le socle de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Par délibération CHL 002-14364/23/CM du 29 juin 2023, la Métropole a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation publique.

La concertation publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) nécessaire pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement visant le renouvellement urbain du Parc Corot et de ses abords s'est déroulée du 18 mars 2024 au 22 avril 2024 inclus.

Par délibération CHL-007-16305/24/BM du 27 juin 2024, la Métropole a arrêté le bilan de la concertation réglementaire préalable à l'opération d'aménagement visant le renouvellement urbain du Parc Corot et de ses abords et devant être déclarée d'utilité publique.

A cette fin, il est proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de son concessionnaire CDC Habitat Action Copropriété agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme en vue de maîtriser la quasi-totalité des emprises foncières composant la copropriété du Parc Corot y compris certaines parcelles avoisinantes pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement susvisée.

Le dossier d'enquête publique et le dossier d'enquête parcellaire seront transmis en Préfecture par CDC Habitat Action Copropriété dès leur complétude.

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 ;
- L'arrêté du 29 avril 2015 fixant les quartiers prioritaires de la politique de la ville retenus dans le cadre du NPNRU ;
- La délibération n° DEVT 004-4210/18/CM du Conseil de la Métropole du 28 juin 2018 approuvant l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain du Parc Corot et ses abords ;
- La délibération n° DEVT 008-6961/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 octobre 2019 approuvant la convention cadre métropolitaine ;
- 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 008-11138/21/CM au Conseil Métropolitain le 16 décembre 2021 approuvant la création et l'affectation de l'opération d'investissement "NPNRU Grand Saint-Barthélemy – Grand Malpassé ;
- La délibération n° CHL 005-12779/22/BM du Bureau de la Métropole du 17 novembre 2022 approuvant la convention pluriannuelle du NPNRU du Grand-Saint-Barthélemy – Grand Malpassé à Marseille ;

- La délibération n° CHL 002-14364/23/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2023 approuvant les 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 ;
- La délibération n° CHL-013-16311/24/BM du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant l'avenant n°1 de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé cofinancé par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain à Marseille ;
- La délibération n° CHL-007-16305/24/BM du Bureau de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant le bilan de la concertation réglementaire préalable à l'opération d'aménagement visant le renouvellement urbain du Parc Corot et de ses abords et devant être déclarée d'utilité publique.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la maîtrise foncière par voie d'expropriation de la quasi-totalité des emprises foncières composant la copropriété du Parc Corot y compris certaines parcelles avoisinantes est nécessaire pour réaliser l'opération d'aménagement envisagée conformément au programme de renouvellement urbain du Grand Saint Barthélemy Grand Malpassé et aux objectifs fixés dans la concession d'aménagement ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation et d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole AMP à saisir Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de CDC Habitat Action Copropriétés agissant au titre d'une concession d'aménagement visant l'aménagement et le renouvellement urbain de la copropriété du Parc Corot et ses abords. La maîtrise foncière des emprises composant la copropriété du Parc Corot y compris celles avoisinantes s'inscriront dans la stratégie de renouvellement urbain du site et du quartier Grand Saint Barthélemy Grand Malpassé.

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 de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe, prévue aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du code de l'expropriation au profit de CDC Habitat Action Copropriétés conformément à l'article 1 de la présente délibération.

Article 3 :

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique afférente est habilité à solliciter, au terme de l'enquête, l'ensemble des actes subséquents.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant, est autorisé 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,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER