

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

Séance du jeudi 27 février 2025

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

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Vincent LANGUILLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Didier REAULT.

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

URBA-026-17363/25/BM

■ Engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et demande d'ouverture de l'enquête préalable et de l'enquête parcellaire conjointe nécessaires au projet d'aménagement du Parc Kallisté au bénéfice de Marseille Habitat 115454

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

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) cible à l'échelle nationale 200 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) d'intérêt national et 200 QPV d'intérêt régional qui présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux importants.

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence ce programme concerne 21 quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix-en-Provence, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon-de-Provence), identifiés par arrêté du 29 avril 2015.

Pour la mise en œuvre de ce programme, une convention cadre métropolitaine a été signée le 13 février 2020 avec l'ensemble des partenaires. Elle intègre la définition du cadre stratégique et organisationnel métropolitain ainsi que les moyens et les financements dédiés en complément aux politiques de droit commun en matière d'habitat (reconstitution de l'offre et relogement dans le neuf avec minoration de loyer).

Le présent rapport porte sur le quartier prioritaire de Kallisté situé dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille. Identifié parmi les quartiers d'intérêt national par l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), il présente des dysfonctionnements urbains importants et est visé en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Une convention partenariale a été signée le 12 janvier 2024 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Cette convention fixe les grandes orientations du projet de renouvellement urbain et arrête le concours financier alloué au projet - 153 millions d'euros TTC dont 42,6 millions d'euros de subventions et 4,4 millions d'euros de prêts.

Les principaux objectifs du projet de renouvellement urbain :

Le Parc Kallisté construit en 1964 dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille regroupait à l'origine 752 logements, qui ont été revendus par lots en 1972, changeant ainsi le statut de la résidence en copropriété qui s'est rapidement dégradée.

Un premier Plan de Sauvegarde signé en 2002 a notamment permis la scission de la copropriété en 9 entités juridiques distinctes.

Un premier Projet National de Renouvellement Urbain conventionné en 2011 a permis la démolition de 132 logements, le réaménagement des abords du groupe scolaire, et la reconstitution hors site sur 3 programmes de 75 logements sociaux. Ce premier projet avait aussi noté l'incapacité de maintien en copropriété des bâtiments H, G et E.

Sur Kallisté, le projet doit permettre de mener à bien le renouvellement du site initié dans le cadre du premier projet de renouvellement urbain. Les objectifs du NPNRU sont les suivants :

- Intervenir sur l'habitat dégradé avec la démolition des bâtiments H, G, E.
- Désenclaver et mailler les quartiers.

- Conforter et développer l'offre d'équipements publics.
- Etoffer et repositionner l'offre commerciale.
- Engager la diversification du site.
- Prendre en compte les caractéristiques morphologiques du site et mettre en valeur le paysage.
- Créer un écosystème Hôpital Nord.

La mise en œuvre de nouveaux plans de sauvegarde sur les copropriétés A, C, D, F, I a été approuvée par arrêtés préfectoraux du 28 mars 2023 avec pour objectif de redresser les copropriétés qui ne seront pas démolies au terme du NPNRU.

La mise en œuvre des démolitions à Kallisté a été confié à Marseille Habitat en 2012 par la Ville puis par la Métropole dans le cadre d'une concession d'aménagement, qui a également permis l'acquisition de la Bastide Valcormes, dont la clôture est prévue en 2027.

Les démolitions des bâtiments E et G de Kallisté font l'objet de procédures de carences et de demandes de Déclarations d'Utilité Publique par ailleurs.

L'opération d'aménagement à déclarer d'utilité publique :

Le 12 octobre 2023, par la délibération n° URBA-034-14840/23/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, Marseille Habitat, pour une durée de 12 ans. Cette concession a été attribuée le 23 janvier 2025, son périmètre d'une superficie d'environ 10 hectares, comprend les parcelles du Parc Kallisté lui-même ainsi que des terrains publics et privés à proximité.

Pour rappel, les principales missions confiées au concessionnaire dans le programme de la concession sont les suivantes :

- Acquérir le foncier nécessaire à la ré-urbanisation de Kallisté.
- Aménager l'espace et viabiliser les futurs lots.
- Réaliser les espaces verts et équipements sportifs et de proximité extérieurs.
- Gérer les appartements déjà acquis dans le cadre de la concession en cours depuis 2012 avec Marseille Habitat.
- Acquérir et gérer 65 appartements supplémentaires en portage dans le cadre des Plans de Sauvegarde des copropriétés A, C, D, F, I.
- Céder les lots à terme.

L'opération d'aménagement envisagée - via la concession d'aménagement - à l'échelle des copropriétés du "Parc Kallisté" et ses abords nécessite obligatoirement une nouvelle déclaration d'utilité publique notamment dans la perspective de maîtriser la quasi-totalité des emprises foncières composant les copropriétés 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 URBA-031-14837/23/CM du 12 octobre 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 Kallisté et de ses abords s'est déroulée du 15 octobre 2024 au 5 décembre 2024 inclus.

Par délibération du 27 février 2025, la Métropole a arrêté le bilan de la concertation publique réglementaire préalable à l'opération d'aménagement et à la procédure d'utilité publique visant le renouvellement urbain du Parc Kallisté.

Dans cette optique, 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 Marseille Habitat 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 Kallisté 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 Marseille Habitat 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 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-003-13273/23/CM du 19 janvier 2023 autorisant la création et l'affectation pour un montant total de 13,4 M euros TTC de l'opération d'investissement "NPNRU Kallisté Solidarité" ;
- La délibération n° CHL-019-14122/23/BM du 29 juin 2023 approuvant la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Kallisté Solidarité à Marseille 15ème arrondissement cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU ;
- La délibération n° CHL-009-14856/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023 approuvant les objectifs poursuivis des nouveaux projets de renouvellement urbain, situés sur le territoire de la ville de Marseille, ainsi que les modalités de la concertation publique ;
- La délibération n° URBA-031-14837/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023, approuvant les modalités de la concertation publique, conformément aux articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme, concernant les opérations d'aménagement visant le renouvellement urbain des quartiers « La Castellane - La Bricarde » et le Parc Kallisté ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 27 février 2025, approuvant le bilan de la concertation publique réglementaire préalable à l'opération d'aménagement et à la procédure d'utilité publique visant le renouvellement urbain du Parc Kallisté ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 27 février 2025, approuvant la participation financière de la Métropole à la concession d'aménagement du secteur de Kallisté et approuvant le transfert de maîtrise d'ouvrage au concessionnaire Marseille Habitat par ajustement mineur à la convention pluriannuelle du PRU Kallisté Solidarité.

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 Kallisté y compris certaines parcelles avoisinantes est nécessaire pour réaliser l'opération d'aménagement envisagée conformément au programme de renouvellement urbain de Kallisté Solidarité 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 Marseille Habitat agissant au titre d'une concession d'aménagement visant l'aménagement et le renouvellement urbain de la copropriété du Parc Kallisté et ses abords. La maîtrise foncière des emprises composant la copropriété du Parc Kallisté y compris celles avoisinantes s'inscriront dans la stratégie de renouvellement urbain du site et du quartier de Kallisté Solidarité.

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 Marseille Habitat 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.

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Métropole année 2025 et suivantes, en section d'investissement : autorisation de programme F310P20D01, opération d'investissement n°230130800D « NPNRU Kalliste Solidarité », chapitre 204, nature 204182, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous-politique « Renouvellement urbain » et du programme « Renouvellement urbain » et seront exécutés par le service gestionnaire code 3DOHR.

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