

RAPPORT AU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 19 octobre 2023

68800

■ Opération d'aménagement de restauration immobilière concédée à la SOLEAM - Approbation du bilan de la concertation publique portant sur le projet de restructuration de l'îlot RENAN à La Ciotat

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

Par délibération n°02 du 25 février 2002, la Ville de La Ciotat a confié à Marseille Aménagement, devenue ensuite SOLEAM, la mise en œuvre et le suivi de l'opération de restauration immobilière du centre-Ville de La Ciotat, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-1 et L.300-4 du code de l'Urbanisme. Par délibérations du 26 juin 2006 et 23 octobre 2015 n° FAG 5/5/19/CC et FCT008-1420/15CC, le Conseil de la communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a défini l'intérêt communautaire.

Depuis sa création, le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole. Elle se substitue à cette dernière dans ses droits et obligations pour la poursuite des opérations visées par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015. Elle est concédante de l'Opération de restauration immobilière du centre-ville de La Ciotat.

Les missions principales de la SOLEAM, conformément à l'avenant n°15 approuvé par délibération du 19 octobre 2017, sont centrées sur trois sites emblématiques prioritaires du centre-ville et qui doivent faire l'objet d'une profonde reconfiguration :

1. L'îlot CASTEL (livré depuis 2019),
2. L'îlot PORTE DES TEMPS (attribué à un opérateur pour travaux à venir),
3. L'îlot RENAN, objet du présent rapport.

La restructuration complète de ces 3 îlots par des actions de recyclage foncier est particulièrement nécessaire, tant à l'échelle de l'îlot que pour améliorer le fonctionnement urbain du centre ancien.

L'îlot Renan est un îlot carré typique du quartier en damier du centre-ville de La Ciotat. Il est composé de 9 immeubles parmi les plus dégradés du Vieux La Ciotat. Au regard de sa grande valeur patrimoniale, il a été acté par la Ville et la Métropole, en accord avec l'ABF, d'une part la conservation de l'îlot Renan, élément identitaire et remarquable de l'évolution de la ville du XVI^{ème} siècle, et d'autre part la restructuration de cet îlot dans le but de créer un cœur d'îlot ouvert afin d'apporter un confort d'habiter en centre-ville.

Les principes urbains, architecturaux et typologiques retenus sur lesquels se base le projet de restructuration sont :

- La conservation de la trame urbaine en damier,

- La restauration du volume originel de l'îlot (suppression des surélévations),
- La création d'une cour intérieure permettant la réalisation de logements traversant,
- Une majorité de grands logements afin d'accueillir des familles,
- Des espaces extérieurs pour tous les logements,
- Des logements accessibles au PMR en RDC,
- Des espaces communs partagés en RDC qui pourront aussi être utilisés par les habitants du quartier.

Pour ce faire, le projet nécessite la maîtrise foncière totale de l'îlot Renan au travers de l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique.

La mise en œuvre de la concertation préalable à l'enquête publique s'inscrit dans le cadre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Ce dernier prévoit une concertation obligatoire pour les projets de renouvellement urbain, en amont de l'enquête publique permettant d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique, nécessaire à la maîtrise foncière totale de l'îlot Renan.

La concertation préalable s'est tenue du 1er au 30 avril 2023. Organisée par SOLEAM en lien avec la Métropole Aix-Marseille Provence et la Ville de La Ciotat, cette concertation visait à permettre aux habitants de :

- comprendre et bien appréhender les enjeux du projet, son contenu, ses caractéristiques et ses conditions de réalisation à travers une information claire et transparente ;
- exprimer et partager leur avis sur le projet

Cette concertation a ainsi informé les habitants du projet d'aménagement et permis au plus grand nombre d'habitants, de leurs associations, et de toutes personnes intéressées d'émettre leurs remarques, avis, et attentes vis-à-vis du projet.

Selon les termes de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant. Considérant la délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 4 juin 2021, les modalités ont été les suivantes :

- Un dossier de concertation de 20 pages, consultable durant toute la durée de la concertation aux ateliers du Vieux La Ciotat, durant les permanences d'accueil à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14 h à 17h.
- Une communication informant sur les modalités de la concertation sur le site internet de la Ville de La Ciotat ;
- La parution d'un article relatif à l'opération dans le journal municipal mensuel : « La Ciotat Information » (numéro 233 d'avril 2023, p. 18-19).
- La mise en place d'une exposition permanente sur des panneaux au sein des ateliers du Vieux La Ciotat, situés 7 impasse Gamet 13600 La Ciotat, durant les permanences d'accueil à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h ;
- La mise à disposition d'un registre officiel des remarques ou doléances aux ateliers du Vieux La Ciotat, situés 7 impasse Gamet 13600 La Ciotat, durant les permanences d'accueil à savoir du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14 h à 17h ;
- La mise à disposition d'un registre numérique.

La concertation préalable relative au projet de restructuration de l'îlot Renan à La Ciotat a montré un soutien appuyé des habitants à celui-ci : son opportunité est clairement approuvée. Les principes urbains et architecturaux ont reçu un écho favorable. L'enquête publique en vue de l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique, prévue fin 2023, permettra à la fois d'apporter davantage de précisions sur la consistance du projet, et constituera un nouveau temps d'échange avec les habitants sur le projet.

Forts de ce bilan de la concertation préalable, la poursuite du projet de restructuration de l'îlot Renan à La Ciotat tel que présenté lors de cette concertation est confirmée.

Le calendrier prévisionnel projeté est le suivant :

- Enquête publique en vue de l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique : fin 2023
- Lancement des études : fin 2023
- Désignation de l'opérateur en charge de l'opération : début 2024
- Commercialisation des logements : fin 2024
- Lancement des travaux : début 2025 • Livraison des logements de l'opération : début 2026

Aujourd'hui, il est proposé d'approuver le bilan de cette concertation joint en annexe.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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°DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019 approuvant les modalités de concertation publique portant sur la restructuration de l'îlot Renan situé dans le centre-ville de La Ciotat.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'opération d'aménagement de restauration immobilière du centre-ville de la Ciotat concédée à la SOLEAM relève d'une logique de renouvellement urbain et qu'elle nécessite à ce titre une concertation publique ;
- Que la concertation pour le projet de restructuration de l'îlot RENAN s'est déroulée du 1^{er} avril au 30 avril 2023 inclus ;
- Qu'il convient d'approuver le bilan de cette concertation publique.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le bilan de la concertation publique (en annexe) pour le projet de restructuration de l'îlot RENAN.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à prendre toutes les dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER