

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2016

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 105 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriaty DJAMBAE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BENEDETTI représentée par Lionel VALERI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Gérard CHENOZ représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Monique CORDIER représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Anne DAURES représentée par Claude PICCIRILLO - Dominique DELOURS représenté par Grégory PANAGOUDIS - Pierre DJIANE représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Solange BIAGGI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORE - Laurent LAVIE représenté par Martine GOELZER - Laurence LUCCIONI représentée par Valérie BOYER - Bernard MARANDAT représenté par Gisèle LELOUIS - Martine MATTEI représentée par Karim GHENDOUF - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Xavier MERY représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Alain CHOPIN - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Roland MOUREN représenté par Roland GIBERTI - Elisabeth PHILIPPE représentée par Loïc BARAT - Marc POGGIALE représenté par Christian PELLICANI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Carine ROGER représentée par Georges GOMEZ - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Isabelle SAVON - Jean-Louis TIXIER représenté par Annie GRIGORIAN - Cédric URIOS représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Catherine CHAZEAU - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Eric DIARD - Emilie DOURNAYAN - Yann FARINA - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Marcel GRELY - Louisa HAMMOUCHE - Bernard JACQUIER - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 13 Octobre 2016  
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

Monsieur le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URB 014-228/16/CT**

**■ Marseille - Opération Grand Centre Ville - Pôle Velten-Korsec-Fabre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 69 rue Longue des Capucins - 13001**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DGDU 16/14862/CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre Ville - Pôle Velten-Korsec-Fabre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 69 rue Longue des Capucins – 13001 » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Le Conseil Municipal de Marseille a approuvé, le 25 octobre 2010, la mise en place de l'Opération Grand Centre Ville, pour contribuer à cette requalification avec pour objectif la création de 20 000 m<sup>2</sup> de locaux - activité, commerce, équipements - ; la production de 1 500 logements nouveaux ou restructurés ; l'amélioration de 2 000 logements privés ; le ravalement de 800 immeubles le long d'axes de circulation emblématiques ; la création de voiries et l'embellissement d'espaces publics.

Cette opération d'aménagement, portant sur 35 pôles de projets, a été concédée à la société publique locale d'aménagement SOLEAM.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, cette concession a été transférée à l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent auquel s'est substituée la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à

**Signé le 13 Octobre 2016**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016**

compter du 1er janvier 2016. La concession porte désormais le n°T1600914CO (ex-n°11/0136).

Ainsi, l'un des objectifs de l'Opération Grand Centre Ville est la production de logements nouveaux diversifiés par acquisition-amélioration ou démolition-reconstruction. La diversification de l'offre doit répondre à l'Engagement Municipal pour le Logement de la ville de Marseille et aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur, qui prônent le développement de l'accession à la propriété, de l'habitat adapté (personnes vieillissantes, jeunes travailleurs, étudiants, etc.) ainsi que du logement locatif à loyer conventionné.

Le 1er arrondissement de Marseille, avec 15% de logements locatifs sociaux, présente un taux inférieur au taux de 25 % imposé par la loi. Par délibération du 21 décembre 2015, relative à l'intervention de Marseille Provence Métropole sur le parc existant, l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) a approuvé le principe d'accélérer l'intervention sur le parc privé existant par la majoration de ses aides à l'acquisition-amélioration visant un objectif de production de 775 logements acquis-améliorés sur l'objectif annuel global visé de 2 500 logements locatifs sociaux.

L'intervention sur le parc privé existant offre l'intérêt de recycler les logements dégradés et/ou vacants notoirement présents dans les centres-villes des communes de l'EPCI, en logements à loyers maîtrisés, sans augmentation significative du parc de résidences principales.

C'est dans ce contexte qu'est recherchée au sein des pôles de renouvellement urbain de l'Opération Grand Centre Ville toute opportunité pour maîtriser des immeubles d'habitation vacants, dégradés ou nécessitant un niveau de restauration tel que la structure foncière est appelée à être modifiée.

L'immeuble sis 69, rue Longue des Capucins (parcelle n°201801 B0126) situé dans le quartier Belsunce, 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, entre dans cette catégorie. Il constitue une opportunité foncière pour la création de logements locatifs sociaux pour étudiants à divers titres :

- il s'agit d'un immeuble dégradé en copropriété que ses propriétaires n'ont pas réussi à réhabiliter de manière satisfaisante et pérenne malgré les incitations et les aides publiques ;
- il s'agit d'un vestige du patrimoine historique du quartier, l'ancien hôtel particulier Fabre, qui a subi des dommages durant la guerre puis a été divisé et surélevé pour devenir un immeuble de rapport ; le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) préconise l'écèlement d'un étage pour retrouver le gabarit d'origine, ce qui ne peut se faire que par une maîtrise complète de l'immeuble aujourd'hui en copropriété ;
- il est mitoyen d'une parcelle publique propriété de la ville de Marseille qui offre l'opportunité d'une reconstitution de la façade nord de l'immeuble aujourd'hui complètement déstructurée, permettant d'offrir un front bâti de qualité au réaménagement de place Fare-Petites Maries dont les travaux subventionnés par l'ANRU démarreront à l'automne 2016 ;
- sa restructuration complète permettra d'offrir une dizaine de logements sociaux pour étudiants dans le cadre d'une résidence innovante, à des niveaux de loyer avoisinant ceux du CROUS, au sein d'un quartier proche des facultés et de la gare.

Compte tenu de l'intérêt général que représente l'acquisition-amélioration de cet immeuble pour produire du logement social et mettre en œuvre les préconisations patrimoniales de la ZPPAUP s'insérant dans un projet de renouvellement urbain d'ensemble, il est proposé de recourir à une expropriation pour cause d'utilité publique répondant à cet objectif.

A cette fin, il est proposé d'habiliter le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, ou de son concessionnaire agissant au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces trois immeubles pour mettre en œuvre une opération de logements sociaux pour étudiants.

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

### **Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

#### **Vu**

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération « Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre Ville - Pôle Velten-Korsec-Fabre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 69 rue Longue des Capucins – 13001 ».

### **OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

#### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération « Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre Ville - Pôle Velten-Korsec-Fabre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 69 rue Longue des Capucins – 13001 » ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

**DELIBERE**

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Marseille - Grand Centre Ville – Opération Grand Centre Ville - Pôle Velten-Korsec-Fabre - Projet de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux pour étudiants et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 69 rue Longue des Capucins – 13001 ».

Adoptée à l'unanimité  
des membres présents et représentés

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence  
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER