

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 29 mars 2017

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 111 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Héléne MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Héléne ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Jean-Louis BONAN représenté par Marlène PREVOST - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Patrick PAPPALARDO - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Vincent GOMEZ - Emilie DOURNAYAN représentée par Frédéric DOURNAYAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Roland GIBERTI représenté par Héléne MARCHETTI - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Marcel GRELY représenté par Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Andrée GROS représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par Annie GRIGORIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Guy MATTEONI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard POLIZZI - Patrick PADOVANI représenté par Marie-Josée BATTISTA - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Maxime TOMMASINI représenté par Jean ROATTA - Kheïra ZENAFI représentée par Richard FINDYKIAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Jacques BESNAÏNOU - Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Eric DIARD - Yann FARINA - Samia GHALI - Martine GOELZER - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 29 Mars 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

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

URB 009-514/17/CT

■ Marseille - Grand Centre Ville - Pôle Nadar-Pouillon - Opération de Restauration Immobilière sur les immeubles sis 20 et 22, rue Tapis Vert - 1er arrondissement - Projets de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et des enquêtes parcellaires subséquentes

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 17/15138/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 Aix-Marseille-Provence, le Conseil de Territoire Marseille Provence 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 Marseille Provence émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 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 Aix-Marseille-Provence pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Marseille - Grand Centre Ville - Pôle Nadar-Pouillon – Opération de Restauration Immobilière sur l'immeuble sis 22, rue Tapis Vert - 1er arrondissement - Projet de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et de l'enquête parcellaire subséquentes » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire Marseille Provence 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 sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- la production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- la production de locaux d'activité et d'équipements,
- l'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,
- le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.
- la création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existants pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

Signé le 29 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

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

L'un des objectifs de l'Opération Grand Centre Ville est donc la requalification de 2 000 logements privés anciens.

Or l'essentiel du parc privé indigne à Marseille se trouve dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et en particulier dans les quartiers centraux historiques. Le champ opérationnel du protocole de lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) en cours d'élaboration avec les services de L'État et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) se concentrera ainsi sur ces territoires ciblés, où la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, devra mettre en œuvre des dispositifs d'intervention adaptés combinant assistance et conseil aux propriétaires, aides financières, actions de droit contre l'habitat indigne et action foncière.

Le traitement de l'habitat privé dégradé se caractérise en effet par :

- des travaux lourds, avec des implications techniques et financières spécifiques,
- la prise en compte de difficultés sociales particulières qui peuvent exiger un accompagnement des occupants,
- la nécessité d'organiser des relogements temporaires ou définitifs,
- une mission à l'égard du syndicat de copropriété,
- le recours aux procédures contraignantes imposant la réalisation des travaux et pouvant conduire à l'expropriation des propriétaires carents ou indelicats.

C'est dans ce contexte que les immeuble sis 20 et 22, rue Tapis Vert, quartier Belsunce, 1^{er} arrondissement de Marseille ont été repérés pour leur mauvais état général d'entretien. Ces immeubles étant situés dans un pôle opérationnel de l'Opération Grand Centre Ville avec la Soleam pour opérateur foncier, une intervention de la puissance publique a été décidée comme indispensable à divers titres.

Concernant l'immeuble sis 22, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0290) :

- il s'agit d'un immeuble dégradé en copropriété que ses copropriétaires n'ont pas réussi à réhabiliter de manière satisfaisante et pérenne malgré les incitations et les aides publiques proposées et le laissant périliter. Cette copropriété souffre visiblement d'une incapacité à engager des travaux de restauration à hauteur de ce que l'immeuble nécessite,
- il s'agit d'un vestige de la constitution historique du quartier baroque de Belsunce, l'ancien couvent des Récollettes, qui a subi des dégradations du fait du manque d'entretien ou du non respect du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) Belsunce qui inscrit cet immeuble comme étant « à conserver » avec un « élément particulier protégé » (la façade de l'église de la Mercy, édiée en 1740 par les Récollettes est un élément remarquable à mettre en valeur),
- il est mitoyen de deux tènements fonciers propriétés de la Ville de Marseille qui offrent l'opportunité d'une reconstitution des façades sur rue et sur cour de l'immeuble aujourd'hui complètement déstructurées, permettant d'offrir un front bâti de qualité sur la rue, mais également participant au réaménagement du cœur d'îlot des Récollettes dont les travaux pour en prévoir la ré-ouverture au public ont été confiés à la Soleam et devraient démarrer début 2017.

Concernant l'immeuble sis 20 , rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0174) :

- il s'agit également d'un immeuble dégradé appartenant à un propriétaire unique, il est occupé par un commerce de demi-gros de textile au rez-de-chaussée et entièrement vacant aux étages.

- Il est adossé à l'ancien convent des Récollettes (n°22) et une partie de son commerce est situé dans le rez-de-chaussée de l'immeuble du n°22

La réhabilitation commune de ces deux immeubles imbriqués est donc indispensable pour améliorer la qualité de ce patrimoine ancien.

Aujourd'hui, il est donc proposé d'habiliter le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique, 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, des programmes de travaux de restauration immobilière nécessaire pour la réhabilitation complète de ces immeubles.

Une fois ces travaux déclarés d'utilité publique, ils pourront alors être prescrits aux copropriétaires au titre de l'article L313-4-2 du Code de l'Urbanisme, leur laissant un délai de 18 mois à compter de l'ouverture de l'enquête parcellaire pour les réaliser. A défaut, la puissance publique pourra solliciter l'expropriation pour remédier à la carence.

Les coûts de cette opération seront supportés par la concession n°T1600914CO (ex-n°11/0136) signée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Soleam.

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 Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole 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 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur l'Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar-Pouillon – Opérations de Restauration Immobilière sur les immeubles sis 20 et 22, rue Tapis Vert - 1^{er} arrondissement - Projets de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et des enquêtes parcellaires subséquentes.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence envisage d'adopter une délibération relative à l'Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar-Pouillon – Opération de Restauration Immobilière sur les immeubles sis 20 et 22, rue Tapis Vert - 1^{er} arrondissement - Projets de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et des enquêtes parcellaires subséquentes ;

Signé le 29 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

- 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 l'Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar-Pouillon – Opérations de Restauration Immobilière sur les immeubles sis 20 et 22, rue Tapis Vert - 1er arrondissement - Projets de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et des enquêtes parcellaires subséquentes.

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