

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 013-518/17/CT

■ PRU Malpassé - Marseille 13ème arrondissement - Bilan d'étape de la concertation publique - Demande d'ouverture de l'enquête publique et de l'enquête parcellaire conjointes pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la Soleam sur le centre commercial des Cèdres

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 17/15252/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 par 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 « PRU Malpassé – Concertation publique - Demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la SOLEAM sur le Centre commercial des cèdres. » 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.

La convention pluriannuelle de mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) du Vallon de Malpassé dans le 13ème arrondissement a été signée le 28 juin 2010 par l'ANRU, la Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole et les partenaires locaux. Suite à la découverte d'amiante dans les logements de la cité des Cèdres sud, la démolition des 159 logements de ce groupe a été décidée en 2012 et un nouveau projet a été élaboré. L'objectif actuel est de conduire un projet visant à reconfigurer un quartier plus ouvert, mieux connecté à la Ville et offrant une gamme diversifiée de logements et de services avec un volet social renforcé.

Le programme de rénovation urbaine de Malpassé va permettre de rénover et réorganiser le secteur des groupes « les Cèdres », « les Cyprès », « les Lauriers » et « les Genêts », regroupant 1 155 logements sociaux, ainsi qu'un ensemble important de terrains et d'équipements municipaux.

A cette fin, il est prévu de démolir des immeubles vétustes, dont certains sont amiantés, de conforter la centralité de la place des Cèdres nord ainsi que de réhabiliter le patrimoine de logements sociaux et de reconstruire des programmes de logements diversifiés, de commerces, de services et d'équipements publics. Cette opération est déjà très engagée et se décline par :

- la démolition de 567 logements locatifs sociaux, dont 122 sont déjà démolis,
- la réhabilitation en cours de 544 autres,

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

- la reconstruction sur site de 176 logements locatifs sociaux, dont 136 sont en chantier,
- la construction en secteur libre de 70 logements en accession et de 30 logements locatifs,
- la reconstruction hors site de 391 logements locatifs sociaux, dont 229 sont livrés ou en chantier,
- la construction d'un nouveau centre social, livré en 2009,
- la construction d'une crèche de 42 berceaux,
- la réfection complète du stade de Malpassé et d'un équipement de proximité attenant.

Un programme privé de petite zone d'activité est en voie d'achèvement, rue Raymonde Martin. Il comprend une résidence pour personnes âgées, une Maison régionale de santé et d'autres locaux dévolus aux activités médicales et para-médicales, ainsi qu'une Maison départementale de la solidarité.

Il est également prévu de prendre en compte la création de la voie de contournement nord de la Ville dite « L2 nord » par un aménagement adapté de l'espace public à ses abords.

Est également engagée la reconnexion du quartier aux équipements structurants : pôles d'enseignement, de recherche et d'activités, aussi bien par la requalification de la trame viaire et la création de quatre rues nouvelles que par la liaison avec la ligne de transports en commun en site propre projetée au nord ouest du secteur, qui relierait le nord du centre Ville aux quartiers de Saint Jérôme et de la Rose.

Compte tenu de la complexité de mise en œuvre d'une partie du projet Anru, nécessitant des acquisitions foncières, des travaux d'aménagement et des cessions de terrains, la Ville de Marseille a confié à la Soleam une concession d'aménagement au sens des articles L300-1 et suivants du code de l'urbanisme notifiée le 31 janvier 2013 pour une durée initiale de 4 ans prorogée ensuite jusqu'au 31 janvier 2021 : le programme d'aménagement porte sur 25 000 m² de surface de planchers de logements diversifiés et de commerces, 12 126 m² de voies et espaces publics à aménager, dont 2 squares publics et des jardins partagés.

Par ailleurs, cette concession a été transférée avec d'autres à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole à compter du 31/12/2015 par arrêté préfectoral du 28/12/2015, à laquelle s'est substituée la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016.

Un avenant n°5 à la concession d'aménagement notifié le 7 juin 2016 a eu pour objet de substituer la Métropole Aix Marseille Provence à la Ville de Marseille en qualité de concédant.

Concertation publique :

Une première phase de concertation a eu lieu sous l'égide de la Ville de Marseille de 2010 au 31 décembre 2015. Le bilan de cette concertation a été tiré par décision du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2016. Cette phase de concertation a permis de revoir la question des liaisons et des cheminements entre le vallon de Malpassé et le plateau des Lauriers, de convenir d'un phasage opérationnel plus adapté et permettant d'accéder plus rapidement à une offre nouvelle de logements sociaux sur site pour les locataires à reloger (opérations Les Coteaux/Les Restanques) et de mettre au point une nouvelle place centrale de quartier placée face au centre social, la place des Cèdres Nord. Ces approches ont permis, d'apporter des améliorations au projet urbain et ont conduit les habitants à être partie prenante des profonds changements à l'œuvre dans leur quartier.

La loi Alur (article L 103-2 du code de l'urbanisme) a soumis les projets de renouvellement urbain à une concertation associant pendant la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées. En conséquence, la Métropole compétente pour les PRU et,

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

depuis le 1^{er} janvier 2016, autorité concédante de l'opération, entend fixer les objectifs et les modalités des prochaines phases de concertation.

Cette concertation continuera à porter généralement sur les opérations restant à réaliser du projet de rénovation urbaine : démolitions, réhabilitations, reconstructions, nouvelles constructions dont la crèche, les équipements sportifs et ceux de proximité, et sur le nouveau projet des Cèdres Sud qui prévoit, en ce qui concerne le centre commercial et ses commerces :

- l'acquisition des différents lots du centre commercial par la Soleam,
- le transfert des commerces subsistants du centre commercial en RdC de la nouvelle opération immobilière prévue à proximité immédiate (lot 4/6),
- la démolition, par la Soleam, de l'actuel centre commercial, après transfert des commerces,
- la réalisation, par la Soleam, d'une opération immobilière mixte, intégrant des logements sociaux, des logements en accession et locatif libre, et autant que possible des activités de service et commerciales en RdC.

Il s'accompagnera de la création d'un bassin de rétention enterré, qui sera placé sous la future « esplanade des Cèdres Sud ».

Les modalités de cette concertation, similaires à celles menées sous l'égide de la Ville pourront prendre des formes diverses : réunions publiques et réunions à différentes échelles, expositions avec des panneaux, dépliants et bulletins périodiques, ateliers de travail publics et participatifs, commissions trimestrielles...

Cette nouvelle étape de la concertation qui va être engagée portera sur les opérations ci-dessus, avec en particulier l'enquête publique, au titre du code de l'expropriation, article L122-1, qui sera relative au lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour les acquisitions du centre commercial des Cèdres.

Le rôle du GIP MRU pour mener l'ensemble des volets de cette concertation restera central en tant qu'acteur essentiel agissant sous l'autorité de la Métropole. Un bilan actualisé de la concertation et de ses modalités sera donc établi ultérieurement, par notre Collectivité.

Procédure de déclaration d'utilité publique :

La Soleam, concessionnaire de la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2016, a en charge la mise en œuvre d'une grande partie du projet qui comprend la maîtrise foncière des biens nécessaires à l'opération d'aménagement du PRU. Elle a ainsi engagé les négociations amiables auprès des propriétaires privés détenant les locaux de la copropriété du centre commercial des Cèdres pour développer en lieu et place de ce centre commercial, un programme de logements dont des logements sociaux.

Compte tenu de l'intérêt général du projet, des difficultés rencontrées dans les démarches d'acquisition de ces locaux, et pour respecter les délais impartis par le conventionnement avec l'ANRU pour la construction des logements, la Soleam va devoir faire appel à une procédure d'expropriation sur la base d'un dossier de déclaration d'utilité publique (DUP). Le bilan de la concertation relative au secteur du centre commercial sera annexé au dossier qui sera mis à l'enquête publique.

Aussi, il est proposé d'approuver le lancement de la procédure de DUP pour les acquisitions du centre commercial des Cèdres réalisées par son concessionnaire Soleam, et ce, parallèlement à la poursuite des négociations amiables.

En application des articles L110-1 et suivants et de l'article R131-14 du code de l'expropriation il y a lieu de solliciter auprès de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe.

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 ;
- Le projet de délibération portant sur « PRU Malpassé – 13013 – Concertation publique - Demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la Soleam sur le Centre commercial des cèdres. »

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative au PRU Malpassé – 13013 – Concertation publique - Demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la Soleam sur le Centre commercial des cèdres. ;
- 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 le PRU Malpassé – 13013 – Concertation publique - Demande d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire conjointe pour la réalisation de l'opération d'aménagement de Malpassé concédée à la Soleam sur le Centre commercial des cèdres.

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