

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

Séance du 12 décembre 2017

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 110 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Mireille BENEDETTI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne DAURES - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriatî DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - Régine GOURDIN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Kheira ZENAFI.

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

Sabine BERNASCONI représentée par Céline FILIPPI - Jean-Louis BONAN représenté par André GLINKA-HECQUET - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Nathalie FEDI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Catherine CHAZEAU - Sandra DALBIN représentée par Solange BIAGGI - Michel DARY représenté par Gérard CHENOZ - Christophe DE PIETRO représenté par Brigitte VIRZI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Josiane FOINKINOS représentée par Nicole BOUILLLOT - Josette FURACE représentée par Louisa HAMMOUCHE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Martine GOELZER représentée par Claudette MOMPRIVE - José GONZALEZ représenté par Jeanne MARTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Patrick PADOVANI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Nathalie PIGAMO - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Xavier MERY - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Grégory PANAGOUDIS - Guy TEISSIER représenté par Jean MONTAGNAC - Jean-Louis TIXIER représenté par Andrée GROS - Jocelyne TRANI représentée par Gisèle LELOUIS.

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

Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Roland CAZZOLA - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Pierre DJIANE - Yann FARINA - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Annie GRIGORIAN - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Stéphane RAVIER - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 12 Décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018

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

**VU 006-893/17/CT**

**■ URB - Opération Grand Centre Ville - concession d'aménagement passée avec la SOLEAM pour la requalification du centre ville de Marseille - Opération de restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites centre ville - 1er et 2ème arrondissements - Approbation des modalités de la concertation**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 17/16029/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 « Opération Grand Centre Ville - concession d'aménagement passée avec la SOLEAM pour la requalification du centre ville de Marseille - Opération de restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites centre ville - 1er et 2ème arrondissements - Approbation des modalités de la concertation. » satisfait les conditions de l'article L5218-7, 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 l'EPCI 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.

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre Ville » a été confiée à la SOLEAM 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 existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

**Signé le 12 Décembre 2017**

**Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018**

L'opération s'inscrit dans un périmètre de cohérence de 1 000 hectares au sein duquel doit être assurée une coordination avec les opérations sur les grandes infrastructures, telles la piétonisation du Vieux-Port et le plan-guide des espaces publics lié, les projets de rénovation urbaine du Centre Nord et de Saint-Mauront contractualisés avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), ainsi que les opérations pilotées par l'établissement public Euroméditerranée.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016, à l'occasion duquel le contrat s'est vu attribuer le numéro T1600914CO pour son suivi administratif et comptable (remplaçant le numéro de contrat municipal 11/0136).

Pour répondre à l'objectif d'améliorer 2 000 logements privés pendant la durée de la concession par une incitation des propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration des immeubles et des parties communes de copropriétés, ou de mise aux normes des logements, en particulier ceux voués à la location, la SOLEAM a conduit une étude pour cibler une première tranche opérationnelle.

Elle a abouti à la mise en place de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites à volet copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville » approuvée par délibération du Conseil Communautaire de Marseille Provence Métropole n°HPV 007-1273/15/CC du 25 septembre 2015 ainsi que la convention afférente dûment notifiées à l'ensemble des partenaires signataires et exécutoire à compter du 25 janvier 2016.

Cette convention met en place pour 5 ans des dispositifs d'accompagnement financier et technique permettant de favoriser les projets privés de réhabilitation de l'habitat en complément des opérations de renouvellement urbain sous maîtrise d'ouvrage publique ou institutionnelle.

L'OPAH-RU multisites porte sur cinq pôles de la concession « Grand Centre Ville » situés en hypercentre : Opéra, Mazargan, Coutellerie, Fonderie Vieille, Korsec-Velten tels que délimités sur le plan annexé.

Ils ont été retenus pour leur localisation stratégique et pour l'enjeu que représente la requalification des immeubles d'habitation privés qui les constituent : il s'agit d'un patrimoine vétuste ou dégradé, souffrant d'un déficit d'entretien patent malgré sa qualité architecturale ou historique, et présentant de graves dysfonctionnements sous le régime de la copropriété, une exploitation indélicate ou une vacance structurelle.

Le volet copropriétés dégradées de l'OPAH vise le redressement juridique, financier et physique pérenne d'une vingtaine de copropriétés diagnostiquées sur site.

Le volet renouvellement urbain, permet d'identifier les « duretés » et de préparer les procédures de droit qui permettront d'imposer des travaux et, le cas échéant, de recourir à la maîtrise foncière d'utilité publique (carence, loi Vivien, Restauration Immobilière).

L'ensemble des cinq pôles regroupe 1 700 logements privés.

Sur les cinq ans, ce sont quelques 700 logements qui sont visés par l'opération :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes, soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées redressées représentant 160 logements,
- 132 logements réhabilités dont 80 % de logements locatifs ou sortis de vacance.

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre Ville.

Cette opération, de par les caractéristiques des immeubles, le profil des propriétaires et la fragilité des occupants, est inscrite dans le troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne à signer avec l'État, délibéré par le Métropole le 18 mai 2017.

La convention d'OPAH-RU multisites dispose :

*« Au volet incitatif des aides financières et du conseil gratuit sera adjoint le volet contraignant de l'utilité publique de restauration, et des actes contre l'insalubrité, le péril ou la carence.*

*L'expérience acquise par la Ville de Marseille depuis 2008 en matière d'Éradication de l'Habitat Indigne montre que la Restauration Immobilière est susceptible d'imposer des travaux plus complets et pérennes sur des immeubles dégradés que ne le font les actes contre l'insalubrité et le péril qui visent essentiellement à faire cesser la dangerosité ou le risque pour les personnes.*

*La SOLEAM assurera – en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement – la maîtrise des lots ou des immeubles auprès des propriétaires privés détaillants afin d'aboutir à la réhabilitation de ces biens.*

*Compte tenu de l'avancée des projets de renouvellement qui concernent 5 pôles de l'hypercentre, ou des opérations structurantes qui les bordent, un premier secteur à enjeu a été identifié qui est aujourd'hui mûr pour une démarche de requalification de l'habitat par les propriétaires privés. Ce secteur est entièrement inclus en Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP). » (page 10).*

Depuis le 25 janvier 2016, date d'entrée en vigueur de la convention d'OPAH-RU, l'équipe dédiée mise en place par la SOLEAM concessionnaire, est animateur du dispositif d'OPAH-RU.

Durant les 18 mois écoulés l'équipe opérationnelle a communiqué autour de l'opération auprès des propriétaires et des professionnels de l'immobilier. Elle a procédé à des investigations de terrain et des visites d'immeubles et de logements ; elle a rencontré des syndicats et des propriétaires afin de les inciter à engager des travaux d'amélioration, elle a participé à des assemblées générales de copropriété pour expliquer les avantages de la démarche publique.

A l'issue de cette période seulement deux dossiers de demande de subvention ont pu être engagés pour des travaux partiels et sur deux immeubles qui ne sont pas parmi les plus dégradés.

Il est ainsi confirmé que le volet incitatif de l'OPAH-RU ne saurait suffire à obtenir la réhabilitation des immeubles privés qui en sont la cible.

Afin d'obtenir la réhabilitation des immeubles privés le nécessitant, il est donc proposé de recourir à la restauration immobilière prévue aux articles L.313.4 et suivants du code de l'urbanisme au sein du périmètre de l'OPAH-RU multisites à volets copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville » joint en annexe.

La procédure prévoit de déclarer d'utilité publique le programme général des travaux de restauration des immeubles d'habitation concernant les parties communes – y compris structurelles –, ainsi que la mise aux normes et l'amélioration de l'habitabilité des logements.

Après la déclaration d'utilité publique, le programme détaillé des travaux sera précisé. A cet effet il pourra être fait appel à l'Homme de l'Art prévu à l'article R. 313-36 du code de l'urbanisme pour visiter les immeubles et les logements.

À partir de l'enquête parcellaire, le programme détaillé des travaux sera notifié individuellement aux propriétaires et copropriétaires qui disposeront d'un délai fixé pour le réaliser, délai tenant compte de l'importance du programme de restauration à mettre en œuvre.

Les propriétaires et copropriétaires bénéficieront des subventions mises en place dans le cadre de l'OPAH-RU pour les aider à mener à bien la restauration de leur patrimoine.

A défaut d'engagement à réaliser les travaux au moment de l'enquête parcellaire, ou de les avoir achevés à l'issue du délai imposé, les propriétaires carents s'exposeront à l'expropriation de leur bien au profit de la puissance publique ou de son représentant, la SOLEAM en tant que concessionnaire de l'opération de renouvellement urbain « Grand Centre Ville ».

Par délibération du Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016, le nouveau concédant a pris acte des dispositions relatives aux concertations prévues pour l'opération « Grand Centre Ville ».

**Signé le 12 Décembre 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018**

Monsieur le Président de la Métropole est habilité à lancer la concertation publique concernant l'opération de restauration immobilière (ORI) visant des immeubles de l'OPAH-RU multisites à volet copropriétés dégradées « Grand Centre-Ville ».

Les modalités de concertation adoptées consisteront en :

- une exposition dans un lieu public pendant un mois des documents rappelant le dispositif d'OPAH-RU et présentant la procédure de Restauration Immobilière dans ses phases administratives et judiciaires.
- des registres mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers.
- une permanence technique, dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

Les dates et lieux de l'exposition seront portés à la connaissance du public par un avis qui sera publié dans deux journaux locaux, affiché en mairie de Marseille et au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence et mis en ligne sur les sites internet des collectivités concernées.

A l'issue la concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante compétente. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet, sera consultable en ligne sur le site internet indiqué par les collectivités concernées.

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 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- 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 l'Opération Grand Centre Ville - concession d'aménagement passée avec la SOLEAM pour la requalification du centre ville de Marseille - Opération de restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites centre ville - 1er et 2ème arrondissements - Approbation des modalités de la concertation.»

#### **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

#### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'Opération Grand Centre Ville - concession d'aménagement passée avec la SOLEAM pour la requalification du

**Signé le 12 Décembre 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018**

centre ville de Marseille - Opération de restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites centre ville - 1er et 2ème arrondissements - Approbation des modalités de la concertation ;

- 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 - concession d'aménagement passée avec la SOLEAM pour la requalification du centre ville de Marseille - Opération de restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites centre ville - 1er et 2ème arrondissements - Approbation des modalités de la concertation.

Présents	110
Représentés	27
Voix Pour	129
Voix Contre	8
Abstentions	0

### **Adoptée**

#### Ont voté contre :

Sophie CELTON - Karim GHENDOUF - Michel ILLAC - Patrick MAGRO - Martine MATTEI - André MOLINO - Christian PELLICANI - Marc POGGIALE

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC