

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 15 mai 2018

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Bruno CHAIX - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Jean-Claude GAUDIN - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Albert GUIGUI - 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 - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Emmanuelle SINOPOLI - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Loïc BARAT représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Mireille BALOCCO - Roland BLUM représenté par Jean MONTAGNAC - Jean-Louis BONAN représenté par Fabrice JULLIEN-FIORI - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Michèle EMERY - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sophie CELTON représentée par André MOLINO - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Nathalie FEDI représentée par Lionel ROYER-PERREAUT - Céline FILIPPI représentée par Catherine PILA - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie GRIGORIAN représentée par Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE représentée par Bernard MARTY - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Stéphane MARI représenté par Garo HOVSEPIAN - Martine MATTEI représentée par Michel ILLAC - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Patrick PAPPALARDO représenté par Richard FINDYKIAN - Claude PICCIRILLO représenté par Anne DAURES - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Michel AZOULAI - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Cédric URIOS représenté par Emmanuelle SINOPOLI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandra DALBIN - Jean-Claude DELAGE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Martine GOELZER - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Véronique PRADEL - Stéphane RAVIER - Jean ROATTA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 15 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 2018

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

■ Opération Grand Centre Ville - Requalification du centre ville de Marseille - Approbation du bilan de la concertation pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites - 1er et 2ème arrondissements

Avis du Conseil de Territoire
DUFSV 18/16344/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 – Requalification du centre ville de Marseille – Approbation du bilan de la concertation pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites - 1^{er} et 2^{ème} arrondissements » 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 les 9 février 2009 et le 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence est concédante de l'opération « Grand Centre Ville » mise en place dans ce cadre pour intervenir en renouvellement urbain sur 25 pôles prioritaires, a pour objectifs :

- 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 d'aides aux propriétaires,
- 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 15 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 2018

Pour répondre à l'objectif d'améliorer 2 000 logements privés pendant la durée de la concession, 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 « Grand Centre-Ville » à volet copropriétés dégradées, approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 25 septembre 2015 objet d'une convention signée par l'ensemble des partenaires et exécutoire le 25 janvier 2016.

Signée pour une durée de cinq ans entre l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), les collectivités et l'Etat, l'OPAH-RU multisites porte sur cinq pôles situés en hypercentre : Opéra, Mazagran, Coutellerie, Fonderie-Vieille, Korsec-Velten.

Elle a pour vocation d'inciter les propriétaires et les copropriétaires privés à contribuer au programme de renouvellement urbain en les aidant à réhabiliter leur propre patrimoine par le biais d'un dispositif d'accompagnement financier et technique.

Dans le cas où ce dispositif s'avère insuffisant pour obtenir le traitement des immeubles les plus dégradés, pour lesquels un redressement à l'amiable avec les propriétaires ou syndicats de copropriété a échoué, il est prévu de recourir à la mise en œuvre de procédures de droit imposant les travaux pour obtenir une réhabilitation globale et pérenne.

Après plusieurs mois d'animation de l'opération, il est apparu que le volet incitatif de l'OPAH-RU ne suffit pas à déclencher les décisions de travaux de la part des propriétaires privés concernés. Afin d'obtenir la réhabilitation des immeubles le nécessitant, il a été acté 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 « Grand Centre-Ville » à volet copropriétés dégradées. La procédure de restauration immobilière impose un programme de travaux déclaré d'utilité publique à réaliser dans un délai fixé sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

En application des modalités de concertation préalable fixées conformément à l'article L103.2 du code de l'urbanisme et par délibération n° URB 012-3286/17/CM du Conseil de la Métropole Marseille Provence du 14 décembre 2017, la concertation publique a donné lieu :

- à une exposition, en des lieux publics des 1^{er} et 2^e arrondissements, du 8 janvier au 9 février présentant sur des panneaux le cadre général de l'Opération Grand Centre Ville concédée à la SOLEAM, le dispositif incitatif d'aides de l'OPAH-RU mis en place, et enfin la procédure de Restauration Immobilière dans ses phases administratives et judiciaires.

- à des permanences techniques permettant d'apporter des explications et répondre aux questions des usagers et propriétaires.

Durant tout ce mois, des registres étaient à disposition du public, pour consigner les remarques, questions et observations des visiteurs.

Cette concertation a été annoncée par avis de presse ainsi que par un mailing adressé à tous les propriétaires et syndicats de copropriété d'immeubles d'habitation inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU multisites.

En complément des modalités prévues, une séance a été organisée le 6 février 2018 avec l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI 13) pour les informer sur la démarche engagée, recueillir les avis des professionnels de l'immobilier et s'en faire des relais auprès de leurs adhérents et des syndics.

Le bilan ci annexé tiré de la concertation est proposé à l'approbation de l'assemblée délibérante et fait l'objet du présent rapport. En résumé :

Signé le 15 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 2018

36 personnes ont participé à la concertation en laissant des observations dans les registres, en répondant par courrier ou par mail ou en téléphonant à la SOLEAM pour se renseigner sur la nature des aides proposées, demander des informations sur le caractère coercitif de la procédure de Restauration Immobilière, demander des rendez-vous ou visites sur site. Sur les 860 courriers adressés aux propriétaires et syndicats de copropriété des immeubles inclus dans les pôles de l'OPAH-RU, le nombre de participants peut paraître faible mais la SOLEAM a observé une augmentation de la mobilisation des propriétaires dans le cadre de l'OPAH qui étudient la possibilité ou souhaitent engager des travaux de rénovation de leur bien. L'objectif de mobiliser et motiver les propriétaires des pôles est donc atteint.

D'une manière générale la procédure n'a pas soulevé d'opposition ni d'objection, le dispositif d'accompagnement technique et d'aide financière recueillant un accueil plutôt positif.

Ce bilan sera consultable en ligne sur le site internet indiqué par les collectivités concernées, apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet.

Par la suite des procédures de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière (DUP RI) vont être engagées au bénéfice du concessionnaire pour obtenir la réhabilitation globale et pérenne des immeubles.

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 « Opération Grand Centre Ville – Requalification du centre ville de Marseille – Approbation du bilan de la concertation pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites - 1^{er} et 2^{ème} arrondissements».

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 – Requalification du centre ville de Marseille – Approbation du bilan de la concertation pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites - 1^{er} et 2^{ème} arrondissements ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Signé le 15 Mai 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 2018

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur « Opération Grand Centre Ville – Requalification du centre ville de Marseille – Approbation du bilan de la concertation pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites - 1^{er} et 2^{ème} arrondissements ».

Adoptée à l'unanimité,
des membres présents et représentés

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC