

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 décembre 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Yves BEAUVAL représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Georges GOMEZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Isabelle SAVON - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par René BACCINO - Jean-Claude GAUDIN représenté par Gérard CHENOZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Marc LOPEZ - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Michèle EMERY - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Jean-Pierre BERTRAND - Jean-Louis BONAN - Nicole BOUILLLOT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Anne DAURES - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Nouriaty DJAMBAE - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Albert GUIGUI - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Dany LAMY - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Janine MARY - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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

VU 063-722/19/CT

■ CT1 - Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 18, 20 et 22 rue Tapis Vert à Marseille - Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar Pouillon

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17927/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 Bureau 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 « Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 18 ; 20 et 22 rue Tapis Vert à Marseille - Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar Pouillon » 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 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.

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 17 Décembre 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

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 sous numéro de contrat T1600914CO.

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Cette stratégie nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire en matière d'habitat et de renouvellement urbain : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier, et, lorsque l'intérêt général est avéré, pourvoir porter atteinte à la propriété privée. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation locale des acteurs, un renforcement des moyens humains et financiers, et l'élaboration d'un cadre contractualisé avec l'Etat, qui sont en cours.

Sans attendre la mise en place du cadre opérationnel complet, la Métropole a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais. Il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celle de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leur devoir.

Dans ce cas l'intervention publique vise à rénover les immeubles de manière complète et pérenne, à produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, à remettre sur le marché des logements vacants, à produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) des projets poursuivis est un préalable à la maîtrise de ces immeubles privés. Elle autorise et motive le recours à l'expropriation.

Compte tenu de cette stratégie globale et au regard du volume d'immeubles à maîtriser qu'elle implique, une concertation publique, conformes aux articles L. 103-2, L. 103-3 2^e et L. 103-4 du code de l'urbanisme, s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 20 juin dernier.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille est la maîtrise d'immeubles privés très dégradés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ».

Cette mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, à ses concessionnaires de lutte contre l'habitat indigne d'une part et SOLEAM dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville » pour atteindre l'objectif de production de logements nouveaux ou restructurés d'autre part.

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 24 septembre 2019, relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire de Marseille-Provence, le conseil de territoire Marseille Provence a approuvé le principe d'adapter le régime d'aides sur fonds propres en faveur du logement social afin de le mettre en cohérence avec les enjeux actuels et d'accélérer la production de 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.

Par délibération n° URB 012-1817/17/CM du 30 mars 2017, la Métropole avait approuvé la réalisation de deux opérations de restauration immobilière au titre de l'article L313-4 du Code de l'Urbanisme sur les immeubles à restructurer sis 20, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0174) et 22, rue Tapis vert (parcelle n°201801 D0290) – dans le quartier Belsunce, au cœur du 1^{er} arrondissement, pour obliger les propriétaires à réaliser un programme de travaux prescrits dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Compte tenu de l'état dégradé des immeubles et de l'accélération des procédures de lutte contre l'habitat indigne, l'objet du présent rapport est de proposer de modifier ces procédures de DUP de Restauration immobilière portant sur deux immeubles (20 et 22, rue Tapis Vert) en procédures de DUP travaux en vue de produire du logement social au titre des articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation sur trois immeubles mitoyens: 18, 20 et 22, rue Tapis Vert - 13001.

Ces immeubles, dégradés depuis longtemps et en partie vacants, constituent de réelles opportunités foncières pour la création de logements locatifs sociaux dans un arrondissement déficitaire :

- L'immeuble sis 18, rue Tapis Vert (cadastré quartier Belsunce parcelle n°201801 D0175) est une propriété unique dans un état vétuste et médiocre d'entretien depuis plusieurs années. Le rez-de-chaussée commercial est loué (commerce de textile de gros), les étages sont également loués (4 logements) ;

- L'immeuble sis 20, rue Tapis vert (cadastré quartier Belsunce, parcelle n°201801 D0174) est une propriété unique dans un état très dégradé et non entretenu depuis plusieurs années. Le rez-de-chaussée commercial est loué (commerce de textile de gros), les étages le sont également au même locataire qui n'utilise que le rez-de-chaussée (3 plateaux vacants en l'état de ruine). L'accès aux étages se fait par une échelle pour le 1^{er} niveau (la cage d'escaliers a été supprimée au profit du commerce, puis par des escaliers). Un avertissement avant péril imminent a été pris le 21 aout dernier portant sur la dégradation généralisée de la façade, charpente et couverture ;

- L'immeuble sis 22, rue Tapis Vert (cadastré quartier Belsunce parcelle n°201801 D0290) est 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, situé en Site Patrimonial Remarquable qui a subi des dégradations du fait du manque d'entretien ou du non-respect du règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine en vigueur.

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 prévoir l'extension du Mémorial de la Marseillaise devraient commencer début 2020.

La situation des biens est singulière puisqu'il s'agit d'immeubles qui se tournent le dos. Cet adossement les rend mono-orientés ce qui n'est pas idéal sous nos climats méditerranéens où nous recherchons à réaliser des logements traversant pour améliorer le confort thermique d'été.

Compte tenu du mauvais état de ces biens, de leur vacance totale ou partielle au sein d'un quartier où la demande en logements est forte, particulièrement en logements à loyer maîtrisé, il est proposé de poursuivre leur maîtrise foncière auprès de propriétaires ou copropriétaires qui n'ont pas eu la volonté ou la capacité d'engager les programmes de travaux complets et pérennes qui s'imposent.

Compte tenu de l'intérêt général que représente l'acquisition-amélioration de ces immeubles pour produire du logement social, 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 la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à Déclarations d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la SOLEAM agissant au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces trois immeubles pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.

Les dossiers d'enquêtes publique et parcellaire seront transmis en Préfecture par la SOLEAM dès leur complétude.

Signé le 17 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 Janvier 2020

Le coût prévisionnel de ces acquisitions est estimé à environ 2 750 000 euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens est en cours par France Domaine. Les indemnités d'expropriation et d'évictions seront financés par la concession d'aménagement n°T1600914CO dotée d'un budget foncier de 38 000 000 d'euros d'acquisition foncière restant à engager dans l'objectif de produire 1 400 logements.

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 de la Présidente du Bureau de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur les Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 18 ; 20 et 22 rue Tapis Vert à Marseille - Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar Pouillon.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Bureau de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à les Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 18 ; 20 et 22 rue Tapis Vert à Marseille - Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar Pouillon ;
- 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 les Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 18 ; 20 et 22 rue Tapis Vert à Marseille - Opération Grand Centre Ville - Pôle Nadar Pouillon.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC