

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2020

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 97 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Julien BERTEI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Jean-Marc BLOCCQUEL - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - David GALTIER - Audrey GARINO - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Franck OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Marie BATOUX représentée par Audrey GARINO - Sabine BERNASCONI représentée par Laurent SIMON - Patrick BORE représenté par Bernard DEFLESSELLES - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Jean-Marc COPPOLA représenté par Mathilde CHABOCHE - Cédric DUDIEUZERE représenté par Sandrine D'ANGIO - Sébastien JIBRAYEL représenté par Lyece CHOULAK - Anne MEILHAC représentée par Pierre LEMERY - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Lisette NARDUCCI représentée par Roland CAZZOLA - Benoît PAYAN représenté par Joël CANICAVE - Christian PELLICANI représenté par Sophie CAMARD - Julien RAVIER représenté par Didier PARAKIAN - Pauline ROSSELL représentée par Jean-Marc SIGNES - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Saphia CHAHID.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Corinne BIRGIN - Arnaud DROUOT - Samia GHALI - Bruno GILLES - Eric MERY - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER.

Etaient absents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Eléonore BEZ représentée par Gisèle LELOUIS, à 15h28 - Romain BRUMENT représenté par Doudja BOUKRINE, à 16h30 - Frédéric GUELLE représenté par Marie MARTINOD - Yves MORAIN représenté par Laure-Agnès CARADEC, à 16h30 - Franck OHANESSIAN représenté par Camélia MAKHLOUFI, à 16h30 - Yannick OHANESSIAN représenté par Jessie LINTON, à 16h00.

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

URB 030-048/20/CT

■ CT1 - Opération Grand Centre-Ville - Projets de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'Etablissement Public Foncier en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier - 51-53, rue Saint-Ferréol - 27-29, La Canebière - 16, rue Saint-Suffren à Marseille 1er et 6ème arrondissements

Avis du Conseil de Territoire

DHPV 20/18384/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence 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 portant sur la Convention d'Intervention Foncière Grand Centre Ville - Projets de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPF en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 51-53, rue Saint-Ferréol – 27-29, La Canebière - 16, rue Saint-Suffren à Marseille 1er et 6ème arrondissements

L'avis du Conseil de Territoire satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriale.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Approuvée en octobre 2010, l'opération Grand Centre-ville doit contribuer à la requalification du centre-ville de Marseille en permettant, sur la période 2011-2025, le renouvellement urbain à partir des pôles identifiés et en agissant sur la production de logements, la requalification d'espaces publics, la création de locaux d'activités et l'accompagnement à la réhabilitation privée. Cette opération a notamment pour objectif la production de 1400 logements mis sur le marché en accession, accession aidée, locatif adapté et locatif social, cette production incluant la production neuve et la remise sur le marché après restructuration lourde ou restauration.

Cette opération d'aménagement est actuellement concédée par la métropole Aix-Marseille-Provence à la société publique locale d'aménagement SOLEAM.

Pour répondre à ces objectifs, et en complément des interventions de la SOLEAM, une première convention d'intervention foncière « Grand Centre-Ville de Marseille » a été signée le 12 mars 2014 entre l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA) et la ville de Marseille en vue d'intervenir sur des pôles de projet ou îlots prioritaires identifiés sur le périmètre d'Opération Grand Centre-ville (OGCV). Pour intégrer la métropole Aix-Marseille-Provence nouvellement créée, une convention d'intervention foncière tripartite du même nom a été signée le 2 mars 2017, entre la Métropole, la Ville et l'EPF PACA. Par cette convention, les signataires ont convenu de s'associer afin de conduire sur le long terme une politique foncière spécifique visant à préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

Afin d'accélérer le renouvellement du parc privé ancien, la Métropole a approuvé par délibération du 13 décembre 2018 une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier, et, lorsque l'intérêt général est avéré, pouvoir agir sur la propriété privée.

La Métropole a décidé d'engager des actions immédiates sur le territoire marseillais afin 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. Cette 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, conforme aux articles L. 103-2, L. 103-3 2e 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.

C'est dans ce contexte que la Métropole a décidé de s'engager sans délais dans l'action avec les outils existants et a ainsi sollicité l'EPF en janvier 2019 afin d'intensifier et accélérer l'action foncière publique de l'Établissement en complément des interventions de la SOLEAM et des deux concessionnaires d'Éradication de l'Habitat indigne (Marseille Habitat et Urbanis aménagement) dans le cadre de la nouvelle stratégie adoptée sur le territoire central de Marseille.

Ainsi, dans le cadre de la convention d'intervention foncière précitée, la Métropole a souhaité que l'EPF puisse participer activement par son action à la maîtrise d'une cinquantaine d'immeubles, d'îlots ou de tenements relevant de la lutte contre l'habitat dégradé et de la lutte contre la vacance, pour produire du foncier et constituer la réserve foncière nécessaire à la reconstitution de l'offre, ceci par acquisitions amiables, préemptions et expropriations impliquant la mise en œuvre des procédures de Déclaration d'Utilité Publique adaptées.

C'est dans ce contexte qu'ont été repérés les immeubles et parcelles objets du présent rapport, situés dans les 1er et 6ème arrondissements de Marseille :

- L'immeuble sis 27-29, voie La Canebière (cadastré quartier Belsunce, parcelles n° 201801 E0019, n° 201801 E0017, n° 201801 E0053) est une copropriété dégradée dont les étages sont majoritairement vacants, présentant un intérêt patrimonial et un positionnement stratégique au cœur du centre-ville. L'ensemble de l'immeuble correspond aux adresses suivantes : 27-29, voie La Canebière 13001 ; 11-13, rue des Fabres 13001 ;
- L'immeuble sis 51-53, rue Saint-Ferréol (cadastré quartier Opéra, parcelle n° 201803 B0313) est un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments dont les étages sont majoritairement vacants, présentant un intérêt patrimonial et un positionnement stratégique au cœur du centre-ville. Cet ensemble immobilier est divisé en 2 volumes distincts.
- La parcelle sise 16, rue Saint-Suffren (cadastrée quartier Castellane, parcelle n°206823 B0108) est une propriété unique bâtie en partie seulement, laissée à l'état d'abandon depuis la démolition de l'immeuble sur rue il y a une dizaine d'années.

Compte tenu de l'état majoritairement vacant de ces biens, de l'état de dégradation ou d'abandon avéré pour deux d'entre eux, au sein de quartiers où la demande en logements reste forte, particulièrement en matière de logements à loyer maîtrisé, ces biens constituent des opportunités foncières de maîtrise publique en vue de poursuivre un projet d'intérêt général à vocation sociale.

L'acquisition-amélioration de ces biens en vue de produire du logement social répond ainsi à un objectif d'intérêt général justifiant le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Une fois la procédure d'expropriation aboutie, ils feront l'objet d'une cession à un bailleur social public ou privé en vue de produire des logements sociaux.

Cette stratégie permet à la fois de répondre aux objectifs de production de logements sociaux réglementaires dans des arrondissements déficitaires (au 1er janvier 2018, le 1er arrondissement

comptait 15% de logements locatifs sociaux et 4,6% dans les 6^{ème} arrondissements) et aux besoins de relogement générés par la lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement du tissu urbain ancien.

A cette fin, il est proposé d'habiliter Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces immeubles et parcelles pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.

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 Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2020 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001-8076/20/CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la convention d'Intervention Foncière Grand Centre Ville - Projets de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPF en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 51-53, rue Saint-Ferréol – 27-29, La Canebière - 16, rue Saint-Suffren à Marseille 1er et 6ème arrondissements.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à la convention d'Intervention Foncière Grand Centre Ville - Projets de Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'EPF en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 51-53, rue Saint-Ferréol – 27-29, La Canebière - 16, rue Saint-Suffren à Marseille 1er et 6ème arrondissements ;
- 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 au profit de l'EPF en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation – 51-53, rue Saint-Ferréol – 27-29, La Canebière - 16, rue Saint-Suffren à Marseille 1^{er} et 6^{ème} arrondissements.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI