EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 4 mai 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 70 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Sophie GRECH - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Christine JUSTE - Pierre LAGET - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAINÉ - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Perrine PRIGENT - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par Sandrine MAUREL - Gérard AZIBI représenté par Jessie LINTON - Julien BERTEI représenté par Corinne BIRGIN - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Mathilde CHABOCHE représentée par Eric MERY - Saphia CHAHID représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Marc DEL GRAZIA - Alexandre DORIOL représenté par Jean-Pierre GIORGI - Olivia FORTIN représentée par Joël CANICAVE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Etienne TABBAGH - Cédric JOUVE représenté par Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Eric LE DISSES représenté par Grégory PANAGOUDIS - Pierre LEMERY représenté par Anne MEILHAC - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Marie MICHAUD représentée par Lourdes MOUNIEN - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Benoît PAYAN représenté par Sophie GUERARD - Claude PICCIRILLO représenté par René-Francis CARPENTIER - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Gilbert SPINELLI représenté par Nadia BOULAINSEUR - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Camélia MAKHLOUFI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Mireille BALLETTI - Marie BATOUX - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Romain BRUMENT - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Bruno GILLES - Roger GUICHARD - Sébastien JIBRAYEL - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Denis ROSSI.

Sont partis en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monsieur Jean-Marc SIGNES est parti à 15h27 - Monsieur Sébastien BARLES est parti à 15h47 - Monsieur Yves MORAINÉ est parti à 16h32.

Signé le 4 Mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022

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

URB 037-141/22/CT

■ CT1 - Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de la Ville de Marseille - Modification de la délibération URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 22/20382/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 :

Dans le cadre des dispositions de 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 pour 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 la Présidente 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 « Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de la Ville de Marseille - Modification de la délibération URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020 », satisfait les conditions de l'article L518-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

L'article L.211-2 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cet Etablissement est compétent de plein droit en matière de Droit de Prémption Urbain.

D'autre part, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1er janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire.

L'article L.5211-41-3 du code général des collectivités territoriales dispose que : « (...) L'ensemble des biens, droits et obligations des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale fusionnés sont transférés à l'Etablissement Public issu de la fusion ».

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2-I, du Code Général des Collectivités Territoriales.

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars du 2014 ont posé le principe de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale.

Signé le 4 Mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022

En vertu de l'article L.134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore dans le cadre de ses Conseils de Territoire plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un Territoire de la Métropole.

Par délibération URBA 029-8700/20/CM du 15 octobre 2020, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le territoire Marseille Provence.

Compte tenu des modifications ou suppressions des secteurs d'intervention survenues depuis lors notamment avec l'échéance de la ZAD façade Maritime Nord au 2 juin 2022, il convient de redéfinir à compter de cette date, certains périmètres de Droit de Prémption Urbain Renforcé afin de tenir compte de l'évolution des politiques publiques d'aménagements conduites par ce biais sur le territoire de la Ville de Marseille et ainsi de renforcer et poursuivre une maîtrise foncière sur des secteurs ciblés.

Il convient aujourd'hui, d'élargir ce périmètre aux 5 secteurs suivants auparavant intégrés dans le ZAD façade maritime nord pour laquelle la Ville de Marseille était titulaire du DPUR par arrêté Préfectoral du 5 avril 2016 :

- Copropriété « Maison Blanche »
- Secteur dit « Moulins – Docks Libres – Villette »
- Extension du périmètre « Hoche Versailles »
- Ilot « Cœur Belle de Mai »
- Copropriété Résidence « Plombières »

Copropriété Maison Blanche :

La copropriété Maison Blanche située 221, boulevard Danièle Casanova au Canet dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille fait partie des 10 grandes copropriétés de Marseille dont la dégradation est avérée. Du fait de sa localisation stratégique et de sa proximité avec les aménagements liés à l'extension de l'OIN EUROMEDITERRANEE, Maison Blanche se trouve à l'articulation entre des secteurs à forte mutation et les quartiers existants (le Canet, les Arnavaux...).

Par ailleurs, elle fait partie des 5 copropriétés inscrites au Plan Initiative Copropriétés (PIC) lancé récemment par l'Etat en concertation avec les collectivités locales. Ce plan opérationnel doit permettre aux collectivités d'intervenir de façon plus efficace sur les copropriétés dégradées avec un appui de l'Etat et de ses agences.

Cette copropriété, qui compte 220 logements, concentre des difficultés sociales, bâtimentaires, financières et urbaines.

Afin de préparer la mutation future de cette propriété, une convention d'intervention foncière a été signée par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et l'Etablissement Public Foncier PACA le 24 mai 2019. Celle-ci a pour but de mettre en place un portage immobilier permettant à l'EPF PACA l'acquisition de lots et des mesures de gestion renforcée recouvrant des missions techniques et de travaux, des missions de gestion locative et des missions d'accompagnement au relogement.

Secteur Moulins – Docks libres –Villette :

Le projet urbain sur le secteur « Moulins – Docks Libres – Villette » est un projet urbain de 7 hectares, initié en 2006, qui prend place dans le quartier de Saint-Mauront (3ème arrondissement), à l'articulation entre l'OIN Euroméditerranée, son extension, et la copropriété Bellevue.

Afin d'encadrer et de conforter l'action publique foncière sur ce périmètre, la Ville de Marseille a approuvé par délibération du 16 décembre 2015 une convention d'intervention foncière, permettant de mettre en

œuvre un projet en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération du bureau de la Métropole du 28 février 2019, le projet d'aménagement du secteur « Moulins – Docks Libres – Vilette » a été pris en considération. Ce projet doit permettre de favoriser le renouvellement urbain aux abords de la station de métro National, d'améliorer la perméabilité de cet îlot en créant des espaces publics, de favoriser une mixité programmatique qui offre une bonne compatibilité entre des usages résidentiels, artisanaux, productifs et tertiaires, de lutter contre l'îlot de chaleur urbain, en prenant en compte le risque inondation.

En mai 2019, un avenant à la CIF avec l'EPF a été formalisé afin d'accélérer l'action foncière publique de l'EPF dans son objectif de lutte contre l'habitat indigne, permettant des actions allant jusqu'à la mise en œuvre de procédure de DUP.

Secteurs Extension Hoche-Versailles et Cœur Belle de Mai :

En ce qui concerne les secteurs dit « Extension Est Hoche Versailles » et l'îlot « Cœur Belle de Mai », la stratégie de lutte contre l'habitat indigne de la Métropole sur le grand centre-ville de Marseille se décline notamment au travers du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille, contrat de gouvernance signé le 15 juillet 2019 qui établit le programme de travail et d'actions entre différentes parties prenantes que sont l'Etat, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et 8 autres partenaires institutionnels.

Les interventions sur l'habitat privé ancien et dégradé constituent le levier principal de la démarche de projet urbain ainsi mise en œuvre.

Sur ces secteurs, l'intervention publique se fera selon deux axes prioritaires qui sont l'amélioration et de recyclage de l'habitat privé ancien, et la requalification des voiries, réseaux et espaces publics. L'ensemble de ces actions nécessite une connaissance et une maîtrise foncière poussée.

Copropriété Plombières :

La copropriété de la résidence « Plombières » située au 27 Bd de la Révolution 13003, comprenant 285 logements, fait partie des 12 copropriétés marseillaise du cercle 1 de l'accord partenarial sur les copropriétés dégradées.

Afin de redresser cette copropriété, une OPAH copropriété dégradée a été mise en place depuis le 20 juin 2018 pour une durée de 5 ans. Par ailleurs une convention de portage ciblé tripartite expirant au 31 décembre 2029 a été signée entre Marseille Habitat, la Ville de Marseille et MAMP pour limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires en phase de saisie vente ou souhaitant vendre.

Cette convention stipule la possibilité de mobiliser le droit de préemption.

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

- Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- Le Code de l'Urbanisme
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

Signé le 4 Mai 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 10 Mai 2022

- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
- Le procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° FBPA 062-10934/21/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire de Marseille de Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence) ;
- Le projet de délibération portant sur «Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de la Ville de Marseille - Modification de la délibération URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020 ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour instaurer le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le territoire de la Ville de Marseille ;
- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération portant sur l'institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de la Ville de Marseille - Modification de la délibération URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020 ;
- 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'institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le territoire de la Ville de Marseille - Modification de la délibération URBA 032-8703/20/CM du 15 octobre 2020.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI