

## CONSEIL MUNICIPAL

### Séance du 13 octobre 2023 à 18h, à l'Espace Saint Exupéry

<b>Date de convocation :</b> 4 octobre 2023	<b>Le quorum étant atteint :</b> Conseillers en exercice : 39
<b>Président de séance :</b> M. Eric LE DISSÈS, Maire	Présents : 26 Représentés : 13 Absents : 0
<b>Secrétaire de séance :</b> Mme. Amandine PRUVOST	<b>Résultat du vote, au scrutin ordinaire, après débats contradictoires :</b>
Délibération publiée le :	Suffrages exprimés : 38
Enregistrée en Sous-Préfecture le :	Votes pour : 34 Abstention : 0
Accusé de réception en Sous-Préfecture n°	Votes contre : 4 Non participations : 1
	M. Aléo, M. Irlès, M. Panagoudis Mme Lovera, M. Martinez

**Présents :** LE DISSÈS Eric, COLIN Patricia, TERRIER Gérard, ARGENTI Céline, BIOLLEY Claude, VILORIA Patrick, ABADIE Dominique, ROS Marie-Rose, CANTO Bernard, AUFFRET Yves, PENELET Sylvia, VINCENTELLI Michel, POMMIER Jocelyne, CAMISULI Antoine, BELLON Patricia, VANDEVOORDE Claudette, CHARVOT-ISNARD Jeanine, FODERA Bina, PRADEL Véronique, MIGLIORE Eric, PANAGOUDIS Grégory, MICOTTI Sophie, PRUVOST Amandine, IRLÈS André, ALEO Adrien, GARGANI Marie Claude.

**Pouvoirs :** CATONI Monique à LE DISSÈS Eric, TARDY Véronique à TERRIER Gérard, BLOCQUEL Jean-Marc à ARGENTI Céline, FLORENTINO Manuel à BIOLLEY Claude, LO IACONO Michel à VILORIA Patrick, SANCHEZ Anthony à ABADIE Dominique, ARAKÉLIAN Rémy à ROS Marie-Rose, ESCOLLE Laurent à CANTO Bernard, PENNICA Christelle à AUFFRET Yves, BRIÈRE Isabelle à PRADEL Véronique, GRASSINI Joseph à MICOTTI Sophie, LOVERA Magali à IRLÈS André, MARTINEZ Jean à ALEO Adrien.

<b>N°23101333</b>	<b>Cession de l'ilot H1 – Périmètre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)</b>
-------------------	---

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2241-1 ;  
Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 3111-1 et suivants ;  
Vu la convention du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Marignane, signée le 17 février 2012 et ses avenants ;  
Vu l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 17 juin 2020 ;  
Vu le jugement RG 20/00066 du 31 mars 2021 portant expropriation de la parcelle AN 302 au profit de la Commune ;  
Vu l'arrêté de mise en sécurité n°22P006 du 19 décembre 2022 ;  
Vu la délibération n°23032741 du 27 mars 2023 autorisant la signature du protocole d'accord entre la commune et la société SOLIHA Provence mettant fin au compromis de vente signé le 21 janvier 2019 avec Soliha Provence ;  
Vu le protocole d'accord du 7 août 2023 entre la commune et la société SOLIHA Provence mettant fin au compromis de vente signé le 21 janvier 2019 avec Soliha Provence ;  
Vu la promesse de vente entre la Commune de Marignane, l'AREA région sud PACA et DIGNEO RU/2020 signée le 22 juillet 2021 fixant les conditions de la vente des ilots D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1 (Est), J2 (Nord) et Place Camille Desmoulins et son avenant signé le 30 mars 2023 ;  
Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ;  
Vu l'avis de la commission Urbanisme rendu le 12 septembre 2023 ;

Considérant que la Commune s'est engagée dans un programme de requalification de son Centre ancien, notamment par la signature d'une convention PNRQAD ;

Considérant qu'à ce titre la Commune s'est engagée à céder l'ilot H1 à l'issue de travaux préalables de sécurisation et de démolition ;

Considérant que cet ilot est contigu des ilots F1 et G1 objet d'un projet immobilier confié à la SCI DIGNEO RU/2020 ;

Considérant que la réalisation simultanée des programmes immobiliers s'impose pour la bonne conduite du programme de requalification du centre ancien dans sa globalité ;

En 2012, la Commune a signé une convention PNRQAD avec l'Etat afin de traiter la situation catastrophique de son centre-ville qui malgré sa trame urbaine typique et la présence de deux monuments historiques se caractérisent par un centre-ville paupérisé, et dépeuplé en son cœur.

Face à ces difficultés urbaines, sociales et économiques la Commune a engagé une réflexion en vue de mettre en place un projet de renouvellement urbain impliquant notamment, la démolition, la restructuration, la réhabilitation ou la reconstruction des immeubles dégradés et la requalification des espaces publics visant à renforcer l'attractivité du centre ancien.

Cette ambition s'est heurtée à de nombreuses difficultés, notamment liés à des surcoûts techniques d'opération, à l'état de délabrement de certains immeubles, à des rénovations complexes de certains îlots ou encore à l'incapacité des acteurs immobiliers à trouver un équilibre économique en vue de la réalisation de logements locatifs libres support de diversité sociale et de mixité.

Face à cette situation de blocage et sur proposition de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, FONCIERE LOGEMENT et la Ville se sont rapprochées fin 2018 en vue d'étudier les conditions d'intervention cette dernière.

Foncière Logement, investie d'une mission d'intérêt général, est l'outil de référence du Groupe Action Logement pour participer à la résorption de l'habitat indigne en France.

Dans le cadre du dispositif Digneo, Foncière Logement est mandatée par le Groupe Action Logement pour concevoir, assurer la maîtrise d'ouvrage de la transformation ou reconstruction du bâti ancien très dégradé voire dangereux impropre par nature à l'habitat, loger une population contribuant à la mixité sociale et créer un cadre de vie renouvelé comportant les offres de services adaptées au quartier.

Foncière Logement - Digneo n'a pas un rôle de promoteur mais celui d'opérateur investisseur créateur d'une nouvelle dynamique en portant un risque patrimonial et locatif pour structurer une nouvelle offre immobilière. Elle loue les logements prioritairement aux salariés du secteur privé. En contribuant à lutter contre l'habitat indigne, Digneo - Foncière Logement, répond à sa mission d'utilité publique dans une première opération d'ampleur à Marignane.

A l'issu d'un travail concerté, DIGNEO – FONCIERE LOGEMENT – LA COMMUNE DE MARIGNANE et l'Aménageur ont signés une promesse synallagmatique de vente portant sur sept îlots au sein du Centre Ancien – (D1, F1, J1 (EST), J2(Nord), G1 et G2 (Sud) et Camille Desmoulins). Le programme immobilier prévoit la requalification de 80 logements dont 68% en réhabilitation et plus de 1000 m<sup>2</sup> de services. L'ensemble des permis de construire ont été délivrés en 2022.

Toutefois les conditions de démarrage des chantiers de l'acquéreur n'ayant pas été réunies en raison de retard et d'aléas indépendants de DIGNEO RU, les vendeurs et l'acquéreur ont signé le 30 mars 2023 un avenant à la promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives et notamment l'engagement de la Commune à démolir totalement ou partiellement l'îlot h1 comportant des immeubles très dégradés et instables ceci afin de permettre à la Métropole d'intervenir dans les ruelles adjacentes à l'îlot et à DIGNEO RU de réaliser ses travaux dès l'achèvement des réseaux par la Métropole.

En conséquence et sous l'égide de l'Architecte des bâtiments de France, un nouveau scénario de requalification de l'îlot a été retenu. Ce scénario prévoit de conserver les anciens bâtiments le long de la rue Victor Hugo et les façades du bâtiment à l'angle de la rue du Vieux Renard et de la rue du grand puits.

Aussi, la réhabilitation des bâtis à conserver sur l'îlot H1 est complexe et onéreuse pour un ensemble de raisons :

- Les constructions sont soumises à de nouvelles règles sismiques nécessitant d'entretenir les bâtiments anciens pour assurer leur stabilité
- La faible profondeur des fondations des existants, la taille très faible des bâtis et leur imbrication
- Le niveau de prescription architecturale
- L'état structurel du bâtiment cadastré section AN 301 qui sera conforté avant la cession mais dont les conditions de réhabilitation seront à confirmer
- La réalisation des travaux dans un environnement très étroit qui ne permet pas l'optimisation et l'efficacité des modes opératoires classiques en phase chantier.
- Les simulations économiques ont démontré la nécessité d'injecter plus d'un million d'euros de fonds propres non rémunérés pour faire aboutir ce projet et l'impossibilité d'absorber une charge foncière.

Aussi, seul Foncière Logement, par le soutien d'Action Logement et dans le cadre de sa mission d'intérêt général est en capacité de réaliser un programme immobilier sur l'ilot h1.

Au regard de ces éléments, il convient de procéder à la cession à Digneo RU/2020 de l'ilot h1 dans des conditions identiques à celles prévues pour les ilots D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1 (Est), J2 (Nord) et Place Camille Desmoulins.

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :**

- **de céder** au prix de 1 € à la société civile immobilière DIGNEO RU/2020, les immeubles constituant l'ilot h1 cadastrés section AN n° 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 303, 304, 305, 306, 307,
- **de donner mandat** à Monsieur le Maire pour procéder à cette cession, stipuler toute clause et conditions nécessaires et plus généralement faire tout ce qui se utile et nécessaire à cette fin,
- **de charger** la SELAS Notaires Marignane Métropole Marseille de la rédaction de l'acte en double minute avec Maître Virginie POUYET, notaire à Paris,
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer l'acte à intervenir ainsi que tout document afférent à ce dossier,
- **de préciser** que la société civile immobilière DIGNEO RU/2020 prendra à sa charge les frais d'acte,
- **de dire** que la recette est inscrite au budget de l'exercice concerné.

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**Le secrétaire de séance,  
Amandine PRUVOST**



**Le Maire,  
Eric LE DISSÈS**



*Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Marseille, par courrier ou par saisine dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception en sous-préfecture.*