

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

#### ■ Séance du 13 Décembre 2018

8786

#### ■ Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 1 à Marseille - Opération de restauration immobilière sur l'immeuble sis 5 rue Francis de Pressensé 1er arrondissement - Demande de prorogation de la Déclaration d'utilité publique du programme de travaux nécessaire à la restauration immobilière de l'immeuble

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet incitatif et un volet coercitif. L'objet est de traiter 500 immeubles dégradés sur l'ensemble de la Ville découpée en deux lots géographiques. Ainsi, sur la base de diagnostics complets des immeubles cibles, l'action s'articule de la manière suivante :

- l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) permet d'aider les propriétaires privés (techniquement et financièrement) à mettre en œuvre un plan de redressement pérenne lorsqu'il est à leur portée ;

- lorsque le diagnostic conclut à une situation trop complexe ou dégradée qui, de ce fait, relève d'une intervention publique, la concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) permet la maîtrise foncière, amiable ou au titre de l'utilité publique, afin de traiter l'immeuble avec les moyens qui s'imposent.

Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs suivants, Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence est concédante de l'opération d'« Eradication de l'Habitat Indigne », suite au transfert des compétences concernées.

Par délibération n°11/1283/SOSP du 12 décembre 2011, la Ville de Marseille a approuvé la mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière au titre de l'article L313-4 du code de l'Urbanisme sur l'immeuble sis 5, rue Francis de Pressensé dans le 1<sup>er</sup> arrondissement (parcelles n°201801 A0075) et a habilité Monsieur le Maire, ou son représentant, à demander à Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique suivie de l'enquête parcellaire prévues aux articles R 313-23 et suivants du Code de l'Urbanisme, au profit de la Ville ou de son concessionnaire afin de mettre en œuvre l'opération.

Le Préfet, par arrêté n°2014-25 du 21 mars 2014, a prononcé au profit de Marseille Habitat la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de la réalisation des travaux nécessaires à l'opération de restauration immobilière de l'immeuble situé 5, rue Francis de Pressensé.

Après une phase amiable d'incitation pour obtenir la réalisation des travaux, la puissance publique a décidé de recourir aux mesures contraignantes de la DUP, face à la carence du propriétaire.

Lors de l'enquête parcellaire, ouverte par arrêté préfectoral n°2014-47 du 25 juillet 2014, le propriétaire ne s'est pas engagé à réaliser les travaux auprès du commissaire enquêteur qui a conclu favorablement à la cessibilité du bien. Mais, suite à un vice de forme dans la notification de la procédure au propriétaire, la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a rendu une ordonnance de refus d'expropriation le 18 mars 2018.

Compte tenu de la durée de validité de cinq ans de l'arrêté préfectoral du 21 mars 2014, l'expiration de la DUP le 20 mars 2019, ne permettra pas de maintenir les pleins effets de cet outil indispensable à la poursuite efficace du processus de requalification de ce bien. Il est donc proposé de demander la prorogation de cette procédure pour une durée de cinq ans supplémentaires, reportant ainsi le délai d'expiration au 20 mars 2024.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

##### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le code de l'Urbanisme
- L'arrêté n°2014-25 du 21 mars 2014 de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône
- 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 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence

**Oui le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'opération d'aménagement d'Eradication de l'Habitat Indigne concédée à Marseille Habitat est transférée à la Métropole à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016
- Qu'il convient d'approuver la demande de prorogation des effets de la Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière de l'immeuble sis 5, rue Francis de Pressensé

**Délibère**

**Article 1 :**

La Métropole Aix-Marseille-Provence approuve la demande à Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, de proroger la Déclaration d'Utilité Publique de la réalisation des travaux de restauration immobilière sur l'immeuble situé 5, rue Francis de Pressensé – 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, objet de son arrêté du 21 mars 2014.

**Article 2:**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,  
Le Vice-Président Délégué  
Stratégie et Aménagement du Territoire,  
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS