

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 20 Juin 2019

11541

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé – Concessions Eradication de l'Habitat Indigne – Engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 41 immeubles sur le territoire Marseillais

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

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 suite au drame de la rue d'Aubagne. 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, pouvoir 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 cette concertation est soumis au vote de notre assemblée par rapport distinct.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures de droit. Par délibérations du 28 février 2019, ces concessions métropolitaines ont été prorogées jusqu'en décembre 2021 et leurs objectifs augmentés : il s'agit pour chacun des concessionnaires de procéder à la maîtrise foncière de 50 immeubles dégradés supplémentaires.

La cible principale de leur action est constituée par des immeubles isolés, ou solidaires dans les désordres, objets d'actes de polices de l'habitat révélant la carence des propriétaires privés, dont le traitement ponctuel ne remet pas en cause une restructuration à l'îlot, ou dont les désordres ne découlent pas d'une pathologie, d'ores et déjà identifiée, liée à la stabilité des sols sur un périmètre plus large.

La revente des immeubles maîtrisés est destinée en priorité à des bailleurs sociaux, et, à la marge, selon la situation, à des opérateurs privés engagés à produire du logement locatif social ou de l'accession sociale.

Dans le cadre de leur mission, et pour atteindre l'objectif assigné, les deux aménageurs travaillent sur un volant de quelque deux cents immeubles. Pour établir le projet à déclarer d'utilité publique, chaque immeuble nécessite une mise au point technique, juridique et financière : état des lieux, élaboration des faisabilités financières et opérationnelles, vérification des états de propriété, besoins en relogements, évaluation foncière par l'administration fiscale.

Aujourd'hui une première vague de 41 immeubles est présentée pour engager les procédures d'expropriation nécessaires à la mise en oeuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. A cette fin il s'agit d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique des programmes de travaux suivant :

- 40 immeubles destinés à la production de logements sociaux,
- 1 immeuble en péril grave (sis 8, rue du Capitaine Galinat – 13005) qui du fait de sa proximité immédiate avec le groupe scolaire Sainte Cécile mitoyen sera démolit et destiné à l'extension de l'équipement.

La liste de ces immeubles à soumettre aux enquêtes préalables à Déclaration d'Utilité Publique et enquêtes parcellaires conjointes est annexée au présent rapport.

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 ses concessionnaires, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces immeubles pour mettre en oeuvre les opérations d'intérêt général.

Les dossiers d'enquêtes publiques et parcellaires seront transmis en Préfecture par Marseille Habitat et Urbanis Aménagement dès leur complétude.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Expropriation ;
- 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 délibération n°HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération n°DEVT 001-5507/19/CM du 28 février 2019 approuvant l'avenant n°22 d'augmentation des objectifs et de prorogation de la Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat à Marseille 1er, 2ème quartiers Grands Carmes et Hôtel de Ville, 4ème quartiers Blancarde et Cinq avenues, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements
- La délibération n°DEVT 002-5508/19/CM du 28 février 2019 approuvant l'avenant n°21 d'augmentation des objectifs et de prorogation de la Concession d'Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 passée avec Urbanis Aménagement à Marseille 2ème Joliette et Arenc, 3ème, 4ème Chartreux et Chutes-Lavie, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème arrondissements
- La délibération n°DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019 approuvant les modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique
- L'actualisation des listes d'immeubles présentée ce même jour au Conseil via les avenants 23 et 22 aux conventions de concession d'aménagement confiées à Marseille Habitat et Urbanis Aménagement ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le recours à des procédures de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la maîtrise foncière par voie d'expropriation des biens les plus dégradés est nécessaire pour appliquer la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne ;
- Que la concertation publique préalable aux Déclarations d'Utilité Publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne s'est déroulée du mardi 26 mars au mardi 23 avril 2019 inclus ;

- Que le bilan de cette concertation est présenté par rapport spécifique à l'approbation de la présente séance ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 41 immeubles sur le territoire Marseillais et d'habiliter la Présidente de la Métropole à saisir Monsieur le Préfet.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de Marseille Habitat ou d'Urbanis Aménagement agissant chacun au titre d'une concession d'aménagement d'Eradication de l'Habitat Indigne, des 41 immeubles listés en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces immeubles pour produire du logement social et permettre l'extension d'un équipement public, s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Article 2

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilitée à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, l'ouverture des enquêtes préalables aux déclarations d'utilité publique et des enquêtes parcellaires conjointes, prévues aux articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du code de l'Expropriation, au profit de Marseille Habitat ou Urbanis Aménagement conformément à l'article 1 de la présente délibération.

Article 3 :

Les bénéficiaires des déclarations d'utilité publique afférentes sont habilités à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilitée à signer tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ – CONCESSIONS ERADICATION DE L'HABITAT INDIGNE – ENGAGEMENT DES PROCÉDURES D'EXPROPRIATION NÉCESSAIRES À LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE CONCERNANT 41 IMMEUBLES SUR LE TERRITOIRE MARSEILLAIS

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 suite au drame de la rue d'Aubagne. 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, pouvoir 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 cette concertation est soumis au vote de notre assemblée par rapport distinct.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Eradiation de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures de droit. Par délibérations du 28 février 2019, ces concessions métropolitaines ont été prorogées jusqu'en décembre 2021 et leurs objectifs augmentés : il s'agit pour chacun des concessionnaires de procéder à la maîtrise foncière de 50 immeubles dégradés supplémentaires.

La cible principale de leur action est constituée par des immeubles isolés, ou solidaires dans les désordres, objets d'actes de polices de l'habitat révélant la carence des propriétaires privés, dont le

traitement ponctuel ne remet pas en cause une restructuration à l'îlot, ou dont les désordres ne découlent pas d'une pathologie, d'ores et déjà identifiée, liée à la stabilité des sols sur un périmètre plus large.

La revente des immeubles maîtrisés est destinée en priorité à des bailleurs sociaux, et, à la marge, selon la situation, à des opérateurs privés engagés à produire du logement locatif social ou de l'accession sociale.

Dans le cadre de leur mission, et pour atteindre l'objectif assigné, les deux aménageurs travaillent sur un volant de quelque deux cents immeubles. Pour établir le projet à déclarer d'utilité publique, chaque immeuble nécessite une mise au point technique, juridique et financière : état des lieux, élaboration des faisabilités financières et opérationnelles, vérification des états de propriété, besoins en relogements, évaluation foncière par l'administration fiscale.

Aujourd'hui une première vague de 41 immeubles est présentée pour engager les procédures d'expropriation nécessaires à la mise en oeuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. A cette fin il s'agit d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique des programmes de travaux suivant :

- 40 immeubles destinés à la production de logements sociaux,

- 1 immeuble en péril grave (sis 8, rue du Capitaine Galinat – 13005) qui du fait de sa proximité immédiate avec le groupe scolaire Sainte Cécile mitoyen sera démoli et destiné à l'extension de l'équipement.

La liste de ces immeubles à soumettre aux enquêtes préalables à Déclaration d'Utilité Publique et enquêtes parcellaires conjointes est annexée au présent rapport.

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 ses concessionnaires, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, agissant au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces immeubles pour mettre en oeuvre les opérations d'intérêt général.

Les dossiers d'enquêtes publiques et parcellaires seront transmis en Préfecture par Marseille Habitat et Urbanis Aménagement dès leur complétude.

| Stratégie métropolitaine de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé CONCESSIONS EHI LOTS 1 et 2 - Dossiers DUP à déposer en Préfecture | | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------------|--------------|------------|---|
| N° | Voie | adresse | Code postal | N° Parcelle | Type DUP | Concessionnaire / bénéficiaire de la DUP |
| 49 | rue | Albrand Pierre | 13002 | 202810 B0119 | LS | Urbanis Aménagement |
| 7 | Bvd | Battala | 13003 | 203813 D0060 | LS | Urbanis Aménagement |
| 9 | Bvd | Battala | 13003 | 203813 D0061 | LS | Urbanis Aménagement |
| 4 | rue | Bon Pasteur (du) | 13002 | 202808 B0110 | LS | Urbanis Aménagement |
| 6 | rue | Bon Pasteur (du) | 13002 | 202808 B0109 | LS | Urbanis Aménagement |
| 11 | rue | Clovis Hughes | 13003 | 203811 H0049 | LS | Urbanis Aménagement |
| 49 | rue | Clovis Hughes | 13003 | 203811 H0022 | LS | Urbanis Aménagement |
| 68 | rue | Clovis Hughes | 13003 | 203811 M0153 | LS | Urbanis Aménagement |
| 70 | rue | Clovis Hughes | 13003 | 203811 M0154 | LS | Urbanis Aménagement |
| 18 | rue | Danton | 13003 | 203813 E0193 | LS | Urbanis Aménagement |
| 23 | rue | Donaz Antoine | 13015 | 215901 C0056 | LS | Urbanis Aménagement |
| 88 | rue | Hoche | 13003 | 203812 A0102 | LS | Urbanis Aménagement |
| 50 | rue | Joliette (de la) | 13002 | 202808 B0196 | LS | Urbanis Aménagement |
| 107 | rue | Kléber prolongé | 13003 | 203812 A0100 | LS | Urbanis Aménagement |
| 109 | rue | Kléber prolongé | 13003 | 203812 A0101 | LS | Urbanis Aménagement |
| 315 | rue | Lyon | 13015 | 215899 B0082 | LS | Urbanis Aménagement |
| 97 | Bvd | Oddo | 13015 | 215899 H0059 | LS | Urbanis Aménagement |
| 48 | allée | Petit Pont (du) | 13015 | 215906 D0072 | LS | Urbanis Aménagement |
| 5 | rue | Roger Schiaffini | 13003 | 203811 M0169 | LS | Urbanis Aménagement |
| 9 | bd | Athènes (d') | 13001 | 201801 C0084 | LS | Marseille Habitat |
| 6 | rue | Aubagne (d') | 13001 | 201803 A0079 | LS | Marseille Habitat |
| 78 | rue | Chateaubriand | 13007 | 207834 H0263 | LS | Marseille Habitat |
| 97 | rue | Del Bello (Antoine) | 13010 | 210855 H0016 | LS | Marseille Habitat |
| 11 | rue | Fontaine de Caylus | 13002 | 202809 A0373 | LS | Marseille Habitat |
| 8 | rue | Galinat (Capitaine) | 13005 | 205501 C0109 | Equipement | Marseille Habitat |
| 88 | cours | Gouffé | 13006 | 206824 C0041 | LS | Marseille Habitat |
| 3 | rue | Palud (de la) | 13001 | 201803 A0260 | LS | Marseille Habitat |
| 23 | rue | Palud (de la) | 13001 | 201803 B0049 | LS | Marseille Habitat |
| 7 | rue | Pollak | 13001 | 201803 A0203 | LS | Marseille Habitat |
| 6 | rue | Récolettes (des) | 13001 | 201803 A0105 | LS | Marseille Habitat |
| 34 | rue | Roque (Jean) | 13001 | 206825 A0299 | LS | Marseille Habitat |
| 36 | rue | Roque (Jean) | 13001 | 206825 A0298 | LS | Marseille Habitat |
| 38 | rue | Roque (Jean) | 13001 | 206825 A0297 | LS | Marseille Habitat |
| 40 | rue | Roque (Jean) | 13001 | 206825 A0296 | LS | Marseille Habitat |
| 35 | rue | Scotto (Vincent) | 13001 | 201801 D0128 | LS | Marseille Habitat |
| 11 | rue | Sénac | 13001 | 201806 A0086 | LS | Marseille Habitat |
| 56 | rue | Sylvabelle | 13006 | 206826 C0076 | LS | Marseille Habitat |
| 10 | rue | Thubaneau | 13001 | 201801 D0199 | LS | Marseille Habitat |
| 37 | rue | Thubaneau | 13001 | 201801 D0140 | LS | Marseille Habitat |
| 8 | rue | Trois Mages | 13001 | 206825 A0007 | LS | Marseille Habitat |
| 19 | rue | Villeneuve | 13001 | 201802 A0147 | LS | Marseille Habitat |