

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 24 Octobre 2019

11856

#### ■ 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 27 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. 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<sup>e</sup> 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.

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.

Lors du Conseil de Métropole du 20 juin dernier, la présente assemblée a approuvé l'engagement des procédures d'expropriation sur une première vague de 41 immeubles dégradés.

Aujourd'hui une deuxième vague de 27 immeubles est présentée pour engager les procédures d'expropriation nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique des programmes de travaux sur les 27 immeubles destinés à la production de logements sociaux (locatif social ou accession sociale).

Pour rappel, établir le projet à déclarer d'utilité publique nécessite, pour chaque immeuble, 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.

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 œuvre 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 ;
- La délibération n°DEVT 001-6459/19/CM du 20 juin 2019 approuvant le bilan de la concertation préalable aux Déclarations d'Utilité Publique nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'Habitat Indigne ;
- La délibération n°DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019 approuvant l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique d'une première vague de 41 immeubles dégradés ;
- 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 a été approuvé ;
- Que l'engagement d'une première vague d'expropriations a été approuvée en juin dernier ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant 27 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 27 immeubles listés en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces immeubles pour produire du logement social 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 habilité à demander à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, l'ouverture des enquêtes préalables aux déclaration 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 habilité 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 27 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. 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, pourvoir porter atteinte à la propriété privée.

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<sup>e</sup> 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.

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'accèsion sociale.

Lors du Conseil de Métropole du 20 juin dernier, a été approuvé l'engagement des procédures d'expropriation sur une première vague de 41 immeubles dégradés.

Aujourd'hui une deuxième vague de 27 immeubles est présentée pour engager les procédures d'expropriation nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne. il s'agit d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique des programmes de travaux sur les 27 immeubles destinés à la production de logements sociaux (locatif social ou accession sociale).

Pour rappel, établir le projet à déclarer d'utilité publique nécessite, pour chaque immeuble, 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.

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 œuvre 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.

CONCESSIONS EHI LOT 1 et 2 - Dossiers DUP à déposer en Préfecture						
N°	Voie	adresse	Code postal	N° Parcelle	Type DUP	Concessionnaire / bénéficiaire de la DUP
1	37	Aubagne	13001	201803 B0094	LS	Marseille Habitat
2	49	Bons Enfants	13006	206825 B0080	LS	Marseille Habitat
3	29	Dominicaines	13001	201801 A0107	LS	Marseille Habitat
4	55	Gambetta (allée Léon)	13001	201802 C0151	LS	Marseille Habitat
5	6	Halle Delacroix	13001	201803 A0262	LS	Marseille Habitat
6	6A	Halle Delacroix	13001	201803 A0261	LS	Marseille Habitat
7	5	Palud	13001	201803 A0259	LS	Marseille Habitat
8	5	Village	13006	206823 A0267	LS	Marseille Habitat
9	7	Village	13006	206823 A0075	LS	Marseille Habitat
10	51	Dahdah	13004	204817 H0142	LS	Urbanis Aménagement
11	2	Séraphin	13015	215899 H0096	LS	Urbanis Aménagement
12	4	Séraphin	13015	215899 H0095	LS	Urbanis Aménagement
13	5	Séraphin	13015	215899 H0056	LS	Urbanis Aménagement
14	6	Séraphin	13015	215899 H0094	LS	Urbanis Aménagement
15	7	Séraphin	13015	215899 H0057	LS	Urbanis Aménagement
16	10	Séraphin	13015	215899 H0093	LS	Urbanis Aménagement
17	12	Séraphin	13015	215899 H0092	LS	Urbanis Aménagement
18	57	Martégaux	13013	213884 D0047	LS	Urbanis Aménagement
19	65	Martégaux	13013	213884 D0046	LS	Urbanis Aménagement
20	114	Camille Pelletan	13003	203812 I0054	LS	Urbanis Aménagement
21	116	Camille Pelletan	13003	203812 I0055	LS	Urbanis Aménagement
22	118	Camille Pelletan	13003	203812 I0056	LS	Urbanis Aménagement
23	4	Desaix	13003	203812 I0057	LS	Urbanis Aménagement
24	5	Julien Jules	13015	215899 H0080	LS	Urbanis Aménagement
25	9	Julien Jules	13015	215899 H0082	LS	Urbanis Aménagement
26	1/3/5	Edgar Quinet	13015	215901 C0029 215901 C0026	LS	Urbanis Aménagement
27	17	Moncada	13015	215901 C0087	LS	Urbanis Aménagement