

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 19 Décembre 2019

13280

■ 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 xx 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^e 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.

Le conseil métropolitain a d'ores et déjà approuvé l'engagement de procédures d'expropriation sur 41 immeubles dégradés en juin et sur 27 immeubles dégradés en octobre dernier, soit 68 immeubles au total.

Aujourd'hui, une **dernière** vague de **x 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 x immeubles** destinés à la production de logements sociaux (locatif social ou accession sociale) **ou à la marge à de la réserve foncière.**

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 délibération n° xxxxxxx du 24 octobre 2019 approuvant** l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique d'une deuxième vague de 27 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 du 17 décembre 2019.

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 de deux premières vagues d'expropriations a été approuvé en juin et octobre dernier ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement des procédures d'expropriation nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne concernant **x immeubles** listés en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces immeubles **pour produire du logement social ou autre ?(réserve foncière)** s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

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 **x immeubles** listés en annexe de la présente délibération. La maîtrise foncière de ces immeubles **pour produire du logement social ou autre ?(réserve foncière)** 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