

# METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

## NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

**Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 18 Tapis vert ; 20 rue Tapis Vert ; 22 rue Tapis Vert à Marseille - Opération Grand Centre-Ville - Pôle Nadar Pouillon**

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à cette requalification sur 35 pôles de renouvellement urbain.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016 sous numéro de contrat T1600914CO.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, par délibération du 13 décembre 2018,

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.

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

Cette mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, à ses concessionnaires de lutte contre l'habitat indigne d'une part et SOLEAM dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville » pour atteindre l'objectif de production de logements nouveaux ou restructurés d'autre part.

**Compte tenu de l'état dégradé des immeubles et de l'accélération des procédures de lutte contre l'habitat indigne, l'objet du présent rapport est de proposer de modifier les procédures de DUP de Restauration immobilière portant sur deux immeubles (20 et 22, rue Tapis Vert), approuvées par délibération n° URB 012-1817/17/CM du 30 mars 2017, en procédures de DUP travaux en vue de produire du logement social au titre des articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation sur trois immeubles mitoyens: 18, 20 et 22, rue Tapis Vert – 13001.**

**Ces immeubles, dégradés depuis longtemps et en partie vacants, constituent de réelles opportunités foncières pour la création de logements locatifs sociaux dans un arrondissement déficitaire.**

**Compte tenu du mauvais état de ces biens, de leur vacance totale ou partielle au sein d'un quartier où la demande en logements est forte, particulièrement en logements à loyer maîtrisé, il est proposé de poursuivre leur maîtrise foncière auprès de propriétaires ou copropriétaires qui n'ont eu pas la volonté ou la capacité d'engager les programmes de travaux complets et pérennes qui s'imposent.**

**Compte tenu de l'intérêt général que représente l'acquisition-amélioration de ces immeubles pour produire du logement social, il est proposé de recourir à une expropriation pour cause d'utilité publique répondant à cet objectif.**

**A cette fin, il est proposé d'habiliter la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête préalable à Déclarations d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la SOLEAM agissant au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces trois immeubles pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.**

**Les dossiers d'enquêtes publique et parcellaire seront transmis en Préfecture par la SOLEAM dès leur complétude.**

**Le coût prévisionnel de ces acquisitions est estimé à environ 2 750 000 euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens est en cours par France Domaine. Les indemnités d'expropriation et d'évictions seront financés par la concession d'aménagement n°T1600914CO dotée d'un budget foncier de 38M€ d'acquisition foncière restant à engager dans l'objectif de produire 1 400 logements.**

## RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

### Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 19 Décembre 2019

13287

#### ■ Projets de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux et de la maîtrise du foncier par voie d'expropriation - 18 Tapis vert ; 20 rue Tapis Vert ; 22 rue Tapis Vert à Marseille - Opération Grand Centre-Ville - Pôle Nadar Pouillon

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

Par délibérations conjointes des 9 février 2009 et 19 février 2009, la Ville de Marseille et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille actant le cadre des actions à conduire pour dynamiser son attractivité et affirmer sa centralité.

Par concession d'aménagement notifiée le 20 janvier 2011, l'opération « Grand Centre-Ville » a été confiée à la SOLEAM pour contribuer à cette requalification sur 35 pôles de renouvellement urbain, avec pour objectif :

- La production de logements nouveaux ou restructurés à remettre sur le marché locatif et d'accession à la propriété,
- La production de locaux d'activité et d'équipements,
- L'amélioration d'immeubles et de logements privés par un système incitatif auprès des propriétaires,
- Le ravalement des immeubles le long d'axes emblématiques – Canebière, Athènes, Rome, Jean Jaurès, Puget, National, Tourette.
- La création de voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation du foncier recyclable, et à l'embellissement des espaces publics existant pour stimuler l'investissement en renouvelant l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique des quartiers centraux.

Par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015, l'opération d'aménagement a été transférée à l'EPCI compétent auquel s'est substituée la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1er janvier 2016. Ce transfert a été constaté par l'avenant 6 à la concession, exécutoire le 23 juin 2016 sous numéro de contrat T1600914CO.

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 d'immeubles privés très dégradés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc « social de fait » en parc « social de droit ».

Cette mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, à ses concessionnaires de lutte contre l'habitat indigne d'une part et SOLEAM dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville » pour atteindre l'objectif de production de logements nouveaux ou restructurés d'autre part.

Le 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille, avec 15% de logements locatifs sociaux, présente un taux inférieur au taux de 25 % imposé par la loi. Par délibération du 24 septembre 2019, relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire de Marseille-Provence, le conseil de territoire Marseille Provence a approuvé le principe d'adapter le régime d'aides sur fonds propres en faveur du logement social afin de le mettre en cohérence avec les enjeux actuels et d'accélérer la production de logements locatifs sociaux.

L'intervention sur le parc privé existant offre l'intérêt de recycler les logements dégradés et/ou vacants notoirement présents dans les centres-villes des communes de l'EPCI, en logements à loyers maîtrisés, sans augmentation significative du parc de résidences principales.

Par délibération n° URB 012-1817/17/CM du 30 mars 2017, la Métropole avait approuvé la réalisation de deux opérations de restauration immobilière au titre de l'article L313-4 du Code de l'Urbanisme sur les immeubles à restructurer sis 20, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0174) et 22, rue Tapis vert (parcelle n°201801 D0290) – dans le quartier Belsunce, au cœur du 1<sup>er</sup> arrondissement, pour obliger les propriétaires à réaliser un programme de travaux prescrits dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Compte tenu de l'état dégradé des immeubles et de l'accélération des procédures de lutte contre l'habitat indigne, l'objet du présent rapport est de proposer de modifier ces procédures de DUP de

Restauration immobilière portant sur deux immeubles (20 et 22, rue Tapis Vert) en procédures de DUP travaux en vue de produire du logement social au titre des articles L.110-1, R.112-4, R.131-1 et suivants du Code de l'Expropriation sur trois immeubles mitoyens : 18, 20 et 22, rue Tapis Vert – 13001.

Ces immeubles, dégradés depuis longtemps et en partie vacants, constituent de réelles opportunités foncières pour la création de logements locatifs sociaux dans un arrondissement déficitaire :

- L'immeuble sis 18, rue Tapis Vert (cadastré quartier Belsunce parcelle n°201801 D0175) est une propriété unique dans un état vétuste et médiocre d'entretien depuis plusieurs années. Le rez-de-chaussée commercial est loué (commerce de textile de gros), les étages sont également loués (4 logements) ;

- L'immeuble sis 20, rue Tapis vert (cadastré quartier Belsunce, parcelle n°201801 D0174) est une propriété unique dans un état très dégradé et non entretenu depuis plusieurs années. Le rez-de-chaussée commercial est loué (commerce de textile de gros), les étages le sont également au même locataire qui n'utilise que le rez-de-chaussée (3 plateaux vacants en l'état de ruine). L'accès aux étages se fait par une échelle pour le 1<sup>er</sup> niveau (la cage d'escaliers a été supprimée au profit du commerce, puis par des escaliers). Un avertissement avant péril imminent a été pris le 21 août dernier portant sur la dégradation généralisée de la façade, charpente et couverture ;

- L'immeuble sis 22, rue Tapis Vert (cadastré quartier Belsunce parcelle n°201801 D0290) est un immeuble dégradé en copropriété que ses copropriétaires n'ont pas réussi à réhabiliter de manière satisfaisante et pérenne malgré les incitations et les aides publiques proposées et le laissant périlcliter. Cette copropriété souffre visiblement d'une incapacité à engager des travaux de restauration à hauteur de ce que l'immeuble nécessite. Il s'agit d'un vestige de la constitution historique du quartier baroque de Belsunce, l'ancien couvent des Récollettes, situé en Site Patrimonial Remarquable qui a subi des dégradations du fait du manque d'entretien ou du non-respect du règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine en vigueur.

Il est mitoyen de deux tènements fonciers propriétés de la Ville de Marseille qui offrent l'opportunité d'une reconstitution des façades sur rue et sur cour de l'immeuble aujourd'hui complètement déstructurées, permettant d'offrir un front bâti de qualité sur la rue, mais également participant au réaménagement du cœur d'îlot des Récollettes dont les travaux pour prévoir l'extension du Mémorial de la Marseillaise devraient commencer début 2020.

La situation des biens est singulière puisqu'il s'agit d'immeubles qui se tournent le dos. Cet adossement les rend mono-orientés ce qui n'est pas idéal sous nos climats méditerranéens où nous recherchons à réaliser des logements traversant pour améliorer le confort thermique d'été.

Compte tenu du mauvais état de ces biens, de leur vacance totale ou partielle au sein d'un quartier où la demande en logements est forte, particulièrement en logements à loyer maîtrisé, il est proposé de poursuivre leur maîtrise foncière auprès de propriétaires ou copropriétaires qui n'ont pas eu la volonté ou la **capacité** d'engager les programmes de travaux complets et pérennes qui s'imposent.

Compte tenu de l'intérêt général que représente l'acquisition-amélioration de ces immeubles pour produire du logement social, il est proposé de recourir à une expropriation pour cause d'utilité publique répondant à cet objectif.

A cette fin, il est proposé d'habiliter la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture **de l'enquête préalable à Déclarations d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe au profit de la SOLEAM** agissant au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de maîtriser ces trois immeubles pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.

**Les dossiers d'enquêtes publique et parcellaire seront transmis en Préfecture par la SOLEAM dès leur complétude.**

**Le coût prévisionnel de ces acquisitions est estimé à environ 2 750 000 euros. Une évaluation globale et forfaitaire de ces biens est en cours par France Domaine. Les indemnités d'expropriation et d'évictions seront financés par la concession d'aménagement n°T1600914CO dotée d'un budget foncier de 38 000 000 d'euros d'acquisition foncière restant à engager dans l'objectif de produire 1 400 logements.**

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 pour cause d'Utilité Publique ;
- 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 ;
- La délibération du Conseil de Communauté n°RNOV 002-771/12/CC du 14 décembre 2012 approuvant le Plan Local de l'Habitat de Marseille Provence Métropole 2012-2018 ;
- La délibération du Conseil de Communauté n°HPV 005-1614/15/CC du 21 décembre 2015 relative au Programme Local de l'Habitat 2012-2018 – Intervention de Marseille Provence Métropole sur le parc existant ;
- La délibération du Conseil de Métropole n°URB 012-1817/17/CM du 30 mars 2017 approuvant les Opérations de Restauration Immobilière sur les immeubles sis 20 et 22, rue Tapis Vert à Marseille 1<sup>er</sup> arrondissement et les projets de Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière et des enquêtes parcellaires subséquentes ;
- 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 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 FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- 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 lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 17 décembre 2019.

**Où il le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que l'opération d'aménagement « Grand Centre-Ville » concédée à la SOLEAM au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme et transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 relève d'une logique de renouvellement urbain.

- 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.
- Qu'il convient de maîtriser les immeubles sis 18, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0175), 20, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0174) et 22, rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0290) pour mettre en œuvre des opérations de logements sociaux.
- Qu'il convient de demander au Préfet l'ouverture des enquêtes préalables aux Déclarations d'Utilité Publique et des enquêtes parcellaires conjointes au profit de la SOLEAM, concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

## **Délibère**

### **Article 1 :**

**La délibération n° URB 012-1817/17/CM du Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 mars 2017 est abrogée.**

### **Article 2 :**

Est approuvée, dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville » concédée à la SOLEAM, la réalisation d'opérations de logements sociaux sur trois immeubles dégradés sis :

- 18 rue Tapis Vert (cadastré n°201801 D0175),
- 20 rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0174)
- 22 rue Tapis Vert (parcelle n°201801 D0290),

Repérés sur plan en annexe, quartier Belsunce, dans le 1er arrondissement de Marseille.

### **Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilité à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Région, 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 la de son concessionnaire, la SOLEAM, en vue de la maîtrise des biens nécessaires à la mise en œuvre des opérations objets de l'article 2.

### **Article 4 :**

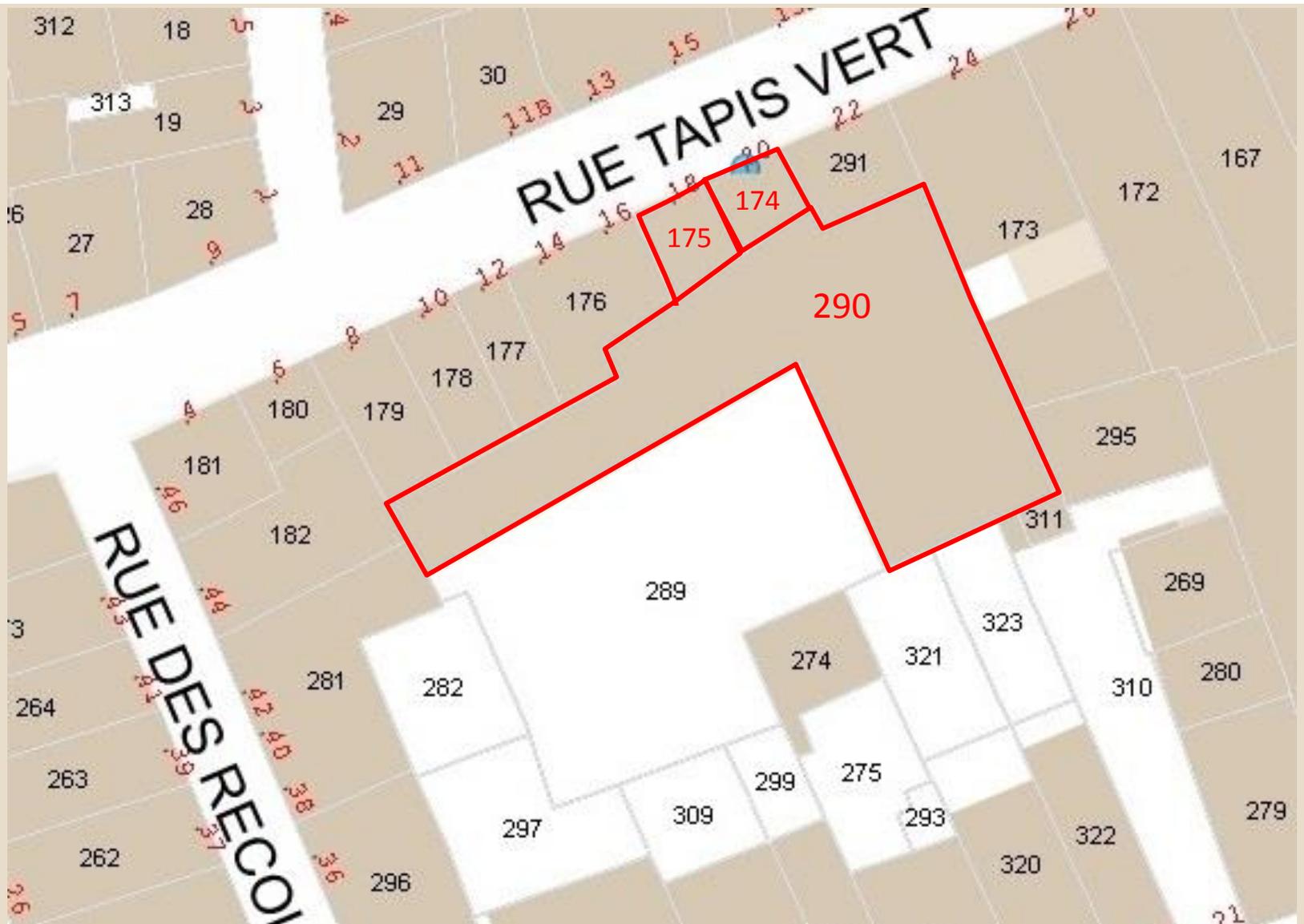
Le bénéficiaire des déclarations d'utilité publique est habilité à solliciter, au terme des enquêtes, l'ensemble des actes subséquents.

### **Article 5 :**

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget principal de la Métropole, au sein de l'opération 2016102500, programme 06 « Urbanisme et Foncier ».

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

Henri PONS



ANNEXE – Parcelles concernées par le projet de DUP en vue de la réalisation de logements sociaux et de la maîtrise foncière par voie d'expropriation

18, 20 et 22 rue Tapis Vert 13001  
201801 D0175, 201801 D0174, 201801 D0290

24/10/2019  
Données issues du BIQ communautaire