

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - Eric LE DISSÈS.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URB 011-7382/19/BM

■ Instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé par la Métropole Aix-Marseille-Provence, sur le territoire de la ville de Marseille MET 19/13364/BM

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

L'article L.211-2 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme dispose que lorsqu'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cet Etablissement est compétent de plein droit en matière de Droit de Préemption Urbain.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée au 1er janvier 2016 par fusion de six Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) formant notre territoire, dont la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, antérieurement compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Par application combinée des dispositions de l'article L 5217-2 (I 2^a) et de l'article 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole est compétente depuis sa création en matière de PLU sur le Territoire Marseille-Provence, dont le Territoire de la ville de Marseille.

Par délibération n° FAG 021-5718/19/CM en date du 28 mars 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé des délégations de ses compétences au Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence et notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme et de territoire et « *d'instaurer et définir le périmètre de Droit de préemption et Droits de Préemptions Renforcés,* ».

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars du 2014 ont posé le principe de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale.

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

En vertu de l'article L. 134-12 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence élabore dans le cadre de ses Conseils de Territoire plusieurs Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUI). Le périmètre de chacun de ces plans couvre un Territoire de la Métropole.

Par délibération du 19 décembre 2019, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) du territoire Marseille Provence.

L'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal nécessite l'instauration de nouveaux périmètres de Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire de la ville de Marseille.

Le Droit de Préemption Urbain peut être instauré en vue de réaliser les actions ou les opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme ou pour permettre la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement conformément aux articles L.221-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cependant, l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme énumère les mutations qui échappent au champ d'application du Droit de Préemption Urbain, notamment :

- l'aliénation de lots constitués par un local d'habitation, professionnel ou mixte, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans,
- la cession de parts ou d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte assortis de locaux accessoires,
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant 10 ans à compter de son achèvement.

L'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé, en incluant dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain, les biens ci-dessus visés qui en sont normalement exclus, permettra de poursuivre plusieurs objectifs sur des secteurs à fort enjeu de recomposition urbaine, de revitalisation et renouveau urbain, conformément à ce qui est préconisé dans la Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

- Apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières ;
- Mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maîtrise foncière ;
- Restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du Droit de Préemption ;
- Lutte de l'habitat indigne et insalubre notamment avec la création des PPA. Il importe en effet de noter que la mise en œuvre du Droit de préemption dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne nécessite d'être en mesure de préempter aussi bien des lots de copropriété que des parts de sociétés immobilières détenant de tels biens, rendant nécessaire le recours au Droit de Préemption Urbain Renforcé.

Il s'agit donc :

- D'instaurer un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur des périmètres définis par la présente délibération suite à l'adoption du Plan local d'Urbanisme intercommunal et ce pour le territoire de la ville de Marseille.

Les délégations globales des périmètres du Droit de Préemption Urbain Renforcé seront définies par une délibération distincte du Conseil de la Métropole.

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 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 31 décembre 2019

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire Marseille Provence du 17 décembre 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente pour instaurer le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.
- Que l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en Conseil métropolitain de décembre 2019 nécessite l'institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur la ville de Marseille.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'instauration d'un Droit de Prémption Urbain Renforcé sur l'ensemble des périmètres définis à l'article 2 sur le territoire de la ville de Marseille.

Article 2 :

La liste des périmètres du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) est la suivante :

- La Savine (anciennement dénommé "Quartier de la Savine") - 15ème arrondissement (plan 01 ci-annexé) ;
- Centre commercial les Cèdres (anciennement dénommé "Le Centre Commercial Les Cèdres", parcelle cadastrée "Malpassé" - Section L 35) - 13ème arrondissement (plan 03 ci-annexé) ;
- Ex ZAD Euroméditerranée, Ex ZAD Joliette, Ex ZAD Saint Charles – 2ème et 3ème arrondissements (plan 05 ci-annexé) ;
- ZAC du Rouet - 8ème arrondissement (plan 08 ci-annexé) ;
- Concession d'aménagement de la Capelette (anciennement dénommée "Convention publique d'aménagement de la Capelette") - 9ème et 10ème arrondissements (plan 09 ci-annexé) ;
- Parc Kallisté (anciennement dénommé "Opération d'aménagement Parc Kallisté") - 15ème arrondissement (plan 10 ci-annexé) ;
- Résidence Le Mail (anciennement dénommé "Plan de Sauvegarde Mail") - 14ème arrondissement (plan 14 ci-annexé) ;
- Le bâtiment G de la Résidence Le Mail - 14ème arrondissement (plan 15 ci-annexé) ;
- Copropriété Les Rosiers (anciennement dénommé "Plan de Sauvegarde Groupe d'Habitations Les Rosiers") - 14ème arrondissement (plan 18 ci-annexé) ;
- Saint Mauront - 3ème arrondissement (plan 04 ci-annexé) ;
- Ilot Flammarion - 4ème arrondissement (plan 06 ci-annexé) ;
- Centre-Ville - 1er et 2ème arrondissements (plan 07 ci-annexé) ;
- Copropriété La Granière - 15ème arrondissement (plan 11 ci-annexé) ;
- Copropriété La Maurelette - 15ème arrondissement (plan 12 ci-annexé) ;
- Copropriété Les Gardians - 14ème arrondissement (plan 13 ci-annexé) ;
- Copropriété Parc de la Rose - 13ème arrondissement (plan 16 ci-annexé) ;
- Copropriété Parc Corot - 13ème arrondissement (plan 17 ci-annexé) ;
- Copropriété Est Marseillais – 10ème arrondissement (plan 02 ci-annexé) ;
- Le périmètre De Besson Giraudy - 14ème arrondissement (plan 24 ci-annexé) .

L'ensemble des périmètres de DPUR est récolé sur le plan de repérage 00 ci-annexé.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Henri PONS