

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

CHL-004-14107/23/BM

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - Acquisition par voie d'expropriation des immeubles situés au 25 rue de Crimée 17 boulevard Desplaces 13003 Marseille 60475

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 si nécessaire recourir à la procédure d'expropriation. Pour démultiplier l'action publique, la Métropole Aix-Marseille-Provence a validé la mobilisation de l'EPF PACA notamment dans le cadre de la convention Grand Centre-Ville.

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence a demandé à l'EPF PACA par courrier en date du 17 mai 2019, d'engager une démarche d'acquisition sur le secteur du 25 rue de Crimée/17 boulevard Gustave Desplaces dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille afin d'intervenir prioritairement pour la résorption de l'habitat indigne.

La copropriété du 25 rue de Crimée/17 boulevard Gustave Desplaces cadastrée dans le quartier saint Lazare parcelle n°C17 section 812 est constituée d'un immeuble A en R+3 sur rue et de trois immeubles (B, C en R+1 et D en R+2) sur cour ; elle comporte 19 logements au total et 1 local commercial.

La copropriété très dégradée fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité remédiable du 4 avril 2017. Le bâtiment A sur rue est quant à lui frappé d'un arrêté de péril ordinaire du 9 novembre 2020.

Les bâtiment B, C, D sur cour sont interdit d'occupation depuis le 6 février 2019.

Ils font maintenant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter (IDH) du 3 octobre 2022. 6 ménages ont été relogés par la Ville de Marseille dans le cadre de la substitution aux propriétaires défaillants, 5 définitivement et 1 en logement temporaire.

L'EPF PACA a déjà acquis 12 logements sur 19 à l'amiable et dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain renforcé (DPUR). Il reste 3 logements à acquérir sur les immeubles B, C, D frappés d'une IDH et 3 logements plus 1 commerce sur l'immeuble A en façade.

Les dernières négociations par l'EPF PACA avec les propriétaires restants n'ont pas pu aboutir.

La prise de l'arrêté de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter autorise l'engagement d'une procédure d'expropriation prévue par les articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

Si cet arrêté avec IDH ne porte que sur les immeubles de fond de cour, la procédure doit être utilisée, en vue de résorber l'habitat insalubre, sur l'ensemble de la parcelle compte tenu notamment des imbrications techniques entre les constructions en cause, qui occupent la quasi-totalité de l'emprise au sol de ce même terrain.

Nous proposons donc dès aujourd'hui de solliciter Monsieur le Préfet en vue d'engager l'expropriation de cette parcelle sur la base de cet arrêté.

Les éléments nécessaires à la déclaration d'utilité publique seront établis et transmis en temps utile par l'EPF PACA.

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 ;
- La Convention d'Intervention Foncière (CIF) conclue sur le périmètre du Grand Centre-Ville de Marseille, entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur ;
- 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°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole est compétente de plein droit en matière d'habitat.
- 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.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'acquisition par voie d'expropriation au profit de l'EPF PACA de la parcelle du 25 rue de Crimée/17 boulevard Gustave Desplaces cadastrée dans le quartier saint Lazare n°C17 section 812 Marseille 13003.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à demander à Monsieur le Préfet des Bouches-du Rhône de prendre l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant cessibilité prévu à l'article L.511-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour permettre une prise en possession rapide par l'EPF PACA de l'immeuble après paiement ou consignation d'une indemnité provisionnelle.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER