

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

Séance du jeudi 3 avril 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Michel ROUX représenté par Didier KHELFA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Georges ROSSO - David YTIER.

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

CHL-002-17656/25/BM

**■ Concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat - Demande de prorogation de la déclaration d'utilité publique pour le projet de création de logements sociaux sis 7 rue Rodolphe Pollak à Marseille 1er arrondissement
102621**

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 n°05/1244/EHCV du Conseil Municipal du 12 décembre 2005, la Ville de Marseille s'est dotée d'un dispositif opérationnel de lutte contre l'habitat indigne comprenant un volet coercitif sous la forme d'une concession d'aménagement, dite concession « EHI ». Cette concession porte sur l'ensemble du territoire communal. Elle est répartie géographiquement en 2 lots (centre-sud lot n°1 et nord lot n°2). En séance du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé les conventions avec les opérateurs Marseille Habitat pour le lot n°1 et Urbanis Aménagement pour le lot n°2.

Depuis le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence est concédante de l'opération « d'Eradication de l'Habitat Indigne » suite au transfert des compétences concernées.

Pour rappel, l'objectif initial fixé à chaque concessionnaire était :

- De traiter 75 immeubles environ, soit par démolition, restructuration ou réhabilitation durable en vue de la remise sur le marché de logements,
- D'acquérir 25 lots de copropriété afin de redresser des copropriétés en difficulté,
- Et enfin, d'effectuer, en substitution des propriétaires, des travaux d'office prescrits dans le cadre de procédures coercitives.

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 suite au drame de la rue d'Aubagne. Sans attendre la mise en place d'un 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.

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

Aussi, par délibérations du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a confié à chacun de ses opérateurs EHI, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, la mission de maîtriser chacun 50 immeubles dégradés supplémentaires. Pour mener à bien cette mission, les conventions de concession ont été prorogées jusqu'en décembre 2024 par délibération 17 décembre 2020. Concernant le lot n°1, c'est l'avenant n°22 à la convention de concession n° T1600918C0 qui acte de nouveaux objectifs et l'avenant n°27 qui proroge la durée de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2024.

Par délibérations du Conseil Métropolitain des 20 juin, 24 octobre et 19 décembre 2019, la Métropole a approuvé le lancement de procédures d'expropriation au bénéfice de Marseille Habitat sur 37 immeubles prioritaires sur les 50 initialement actés pour tenir compte des évolutions opérationnelles constatées et des contraintes budgétaires.

Afin de pouvoir mener à leur terme toutes les procédures de droit nécessaires à la lutte contre l'habitat indigne et les contentieux qu'elles génèrent, d'assurer le déstockage de tous les immeubles acquis et d'ajuster en conséquence la rémunération du concessionnaire, un avenant n°30 de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2027 a été approuvé par délibération n°CHL-003-14850/23/CM du 19 octobre 2023.

Tel qu'indiqué précédemment suite à la délibération n° DEVT 003-6461/19/CM du 20 juin 2019, Marseille Habitat a mené à bien les procédures d'expropriation d'un certain nombre d'immeuble tel que le 7 rue Pollak dans le 1^{er} arrondissement.

Par arrêté préfectoral n°2021-5 en date du 26 janvier 2021, a été déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires au projet de création de logements sociaux sis 7 rue Rodolphe Pollak dans le 1^{er} arrondissement au bénéfice de Marseille Habitat.

Ledit immeuble a été également déclaré cessible par arrêté préfectoral n°2021-10 en date du 25 mai 2021.

En raison des recours de la part notamment d'un des expropriés et compte tenu des délais d'appel avec un éventuel pourvoi en cassation, et de la durée de validité de cinq ans de l'arrêté n°2021-5 du 26 janvier 2021, l'expiration de cette DUP le 25 janvier 2026 ne permettra pas de maintenir les pleins effets de cet outil, dans l'hypothèse où l'issue des procédures justifieraient la reprise de la procédure d'expropriation pour obtenir le traitement de cet immeuble situé au sein de l'ilot démonstrateur Noailles.

L'article L.121-5 du code de l'expropriation prévoit que la prolongation de DUP « *peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles* ». Dans la mesure où le projet de restauration immobilières de certains des d'immeubles privés encore dégradés de l'opération en cause n'a pas perdu son objet d'utilité publique, et que la détermination des programmes de restauration concernant les immeubles restant à traiter dans le même périmètre n'a pas connu de modification substantielle, il est donc proposé de demander la prorogation des effets de l'arrêté n°2021-5 pour une durée de cinq ans supplémentaires.

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 ;
- 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 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 004-6462/19/CM du 20 juin 2019 approuvant les avenants 23 (lot 1) et 22 (lot 2) aux conventions de concession EHI passées avec Marseille Habitat et Urbanis Aménagement actualisant les listes des immeubles inscrits en concessions EHI ;
- 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 ;
- La délibération n° CHL-003-14850/23/CM Conseil de la Métropole du 19 octobre 2023 approuvant l'avenant n°30 à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat qui proroge le délai de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2027 et modifie la rémunération du concessionnaire.

Oùï 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 ;
- Qu'il convient d'approuver la demande de prorogation des effets de la Déclaration d'Utilité Publique de Restauration Immobilière portant sur l'immeuble sis 7 rue Rodolphe Pollak sur le territoire de la commune de Marseille dans le 1^{er} arrondissement.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la demande à Monsieur Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, de proroger de 5 ans les effets de son arrêté n°2021-5 du 26 janvier 2021 déclarant d'Utilité Publique, au profit de Marseille Habitat, les travaux nécessaires au projet de création de logements sociaux sis 7 rue Rodolphe Pollak sur le territoire de la commune de Marseille dans le 1^{er} arrondissement.

Article 2 :

Le bénéficiaire de la prorogation de la déclaration d'utilité publique est habilité à solliciter l'ensemble des actes subséquents.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération et des procédures qui en découleront.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER