

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

Séance du mercredi 24 juin 2026

Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Philippe ARDHUIN - Kayané BIANCO-ROATTA - Joël CANICAVE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Alexandre DORIOL - Arnaud DROUOT - Capucine EDOU - Olivia FORTIN - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Jean-Pascal GOURNES - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Sophie JOISSAINS - Pascaline LÉCORCHÉ - Arnaud MERCIER - Pascal MONTECOT - Serge PEROTTINO - Robin PRÉTOT - Hedi RAMDANE - Laurent SIMON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté par Arnaud DROUOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Maxime MARCHAND - Véronique MIQUELLY - Anne REYBAUD-DECROIX.

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

CHLS-003-19386/26/BM

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et dégradé - Concession d'Eradication de l'Habitat Indigne lot 1 passée avec Marseille Habitat à Marseille 1er, 5ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème, 10ème, 11ème, 12ème arrondissements, Grands Carmes et Hôtel de Ville 2ème et Blancarde et Cinq avenues dans le 4ème - Demande de prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique de l'immeuble sis 6 rue d'Aubagne, 1er arrondissement 164665

Monsieur le Président 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°31 de la convention de concession jusqu'au 31 décembre 2029 a été approuvé par délibération n°CHL-005-19178/25/CM du 15 décembre 2025.

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 6 rue d'Aubagne dans le 1^{er} arrondissement.

Par arrêté préfectoral n°2021-40 en date du 6 juillet 2021, a été déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires au projet de création de logements sociaux sis 6 rue d'Aubagne dans le 1^{er} arrondissement au bénéfice de Marseille Habitat.

Ledit immeuble a été également déclaré cessible par arrêté préfectoral n°2021-50 en date du 23 septembre 2021.

En raison d'une succession toujours en cours sur le lot n°11 au sein dudit immeuble, qui permettra la maîtrise de l'ensemble de l'immeuble, les autres lots ayant déjà acquis par le concessionnaire, et compte tenu de la durée de validité de cinq ans de l'arrêté n°2021-40 du 6 juillet 2021, l'expiration de cette DUP le 5 juillet 2026 ne permettra pas de maintenir les pleins effets de cet outil, dans l'hypothèse où l'issue de l'avancée de la succession nécessite un formalisme à engager dans le cadre de la procédure d'expropriation pour obtenir le traitement de cet immeuble situé au sein du quartier 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°2021-40 en date du 6 juillet 2021 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 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 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 ;

- La délibération CHL-005-19178/25/CM Conseil de la Métropole du 15 décembre 2025 approuvant l'avenant n°31 à la convention de concession n°T1600918C0 passée avec Marseille Habitat qui proroge le délai de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2029 et modifie la rémunération du concessionnaire ;
- La délibération n° HN-006-19161/26/CM du Conseil de la Métropole du 16 avril 2026 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.

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 ;
- 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 6 rue d'Aubagne 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°2021-40 du 6 juillet 2021 déclarant d'Utilité Publique, au profit de Marseille Habitat, les travaux nécessaires au projet de création de logements sociaux sis 6 rue d'Aubagne 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 :

Monsieur le Président 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,
Relations avec le GPMM, Cohésion sociale et
territoriale,
Logement, Habitat, Lutte contre l'habitat indigne
et autorisation préalable de mise en location hors
Marseille

Martial ALVAREZ