

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 octobre 2016

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 105 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Loïc BARAT - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Patrick BORE - Nicole BOUILLOT - Valérie BOYER - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriaty DJAMBAE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BENEDETTI représentée par Lionel VALERI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Gérard CHENOZ représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Monique CORDIER représentée par Maxime TOMMASINI - Michel DARY représenté par Lisette NARDUCCI - Anne DAURES représentée par Claude PICCIRILLO - Dominique DELOURS représenté par Grégory PANAGOUDIS - Pierre DJIANE représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Solange BIAGGI - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORE - Laurent LAVIE représenté par Martine GOELZER - Laurence LUCCIONI représentée par Valérie BOYER - Bernard MARANDAT représenté par Gisèle LELOUIS - Martine MATTEI représentée par Karim GHENDOUF - Guy MATTEONI représenté par Claudette MOMPRIVE - Xavier MERY représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Alain CHOPIN - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric DOURNAYAN - Roland MOUREN représenté par Roland GIBERTI - Elisabeth PHILIPPE représentée par Loïc BARAT - Marc POGGIALE représenté par Christian PELLICANI - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Carine ROGER représentée par Georges GOMEZ - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Isabelle SAVON - Jean-Louis TIXIER représenté par Annie GRIGORIAN - Cédric URIOS représenté par Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Catherine CHAZEAU - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Eric DIARD - Emilie DOURNAYAN - Yann FARINA - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Samia GHALI - Bruno GILLES - Vincent GOMEZ - Marcel GRELY - Louisa HAMMOUCHE - Bernard JACQUIER - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Christophe MASSE - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

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

HPV 014-257/16/CT

■ Nouveau Programme National de Renouveau Urbain - Éradication de l'Habitat Indigne - Études pré-opérationnelles pour la mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat privé ancien dégradé sur les quartiers Noailles et Belsunce Marseille - Lancement de l'appel d'offres - Demande de subventions d'ingénierie auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat et autres partenaires financiers habilités

Avis du Conseil de Territoire

DGDU 16/14859/CT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la métropole.

La délibération « Marseille - Nouveau Programme National de Renouveau Urbain - Éradication de l'Habitat Indigne – Études pré-opérationnelles pour la mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat privé ancien dégradé sur les quartiers Noailles et Belsunce 13001 – Lancement de l'appel d'offres - Demande de subventions d'ingénierie auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat et autres partenaires financiers habilités » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

La Métropole d'Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille, en collaboration avec les services de L'État et de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), travaillent à l'élaboration d'un nouveau protocole d'Éradication de l'Habitat Indigne et d'un accord partenarial sur les grandes copropriétés dégradées. Ces deux documents en cours d'élaboration seront annexés au protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et en constitueront le volet décrivant l'articulation des programmes de rénovation urbaine avec le traitement de l'habitat privé indigne et des copropriétés dégradées.

En effet, l'essentiel du parc privé indigne à Marseille se retrouve dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Le champ d'intervention du futur protocole d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) se concentrera ainsi sur des territoires ciblés, sur lesquels la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat, devra mettre en œuvre des dispositifs d'intervention adaptés combinant assistance et conseil aux propriétaires, aides financières, actions de droit contre l'habitat indigne et action foncière.

Le traitement de l'habitat privé dégradé se caractérise en effet par :

- des travaux lourds, avec des implications techniques et financières spécifiques ;
- la prise en compte de difficultés sociales particulières qui peuvent exiger un accompagnement des occupants ;
- la nécessité d'organiser des relogements temporaires ou définitifs ;

Signé le 13 Octobre 2016

Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

- une mission à l'égard du syndicat de copropriété ;
- le recours aux procédures contraignantes imposant la réalisation des travaux et pouvant conduire à l'expropriation.

La mise en œuvre de ces dispositifs contractuels sous forme d'opérations programmées de réhabilitation nécessitent des études pré-opérationnelles pour diagnostiquer finement les situations problématiques, permettre aux partenaires et aux acteurs d'en partager l'analyse afin de choisir les outils adaptés qui permettront d'y remédier, quantifier les moyens financiers et humains à y consacrer.

Ce sont près de 20 000 logements qui vont prioritairement faire l'objet d'une expertise pour arrêter un plan d'action contractuel pour les dix prochaines années.

Parmi les territoires visés, le centre-ville de Marseille offre un tissu ancien obsolète où se retrouvent des poches d'habitat privé indigne relevant de l'action publique coordonnée dans le cadre du nouveau protocole EHI.

Un objectif de requalification de 2 000 logements privés anciens est inscrit au nombre des objectifs de l'opération « Grand Centre Ville », concédée à la Soleam sur 35 pôles de renouvellement urbain dans un périmètre de cohérence de 1000 hectares.

C'est dans ce cadre qu'a déjà été réalisée une étude pré-opérationnelle qui a débouché sur la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) incluant un volet « copropriété dégradée ». Cette opération conventionnée entre l'Anah, la Région, le Département, la Ville et la Métropole sur la période 2016-2020, porte sur les pôles Coutellerie, Fonderie Vieille, Korsec-Velten, Mazagran et Opéra, d'où sa dénomination d' «OPAH multi-sites». Cette opération concerne 300 immeubles d'habitation privés.

Aujourd'hui d'autres pôles de l'opération « Grand Centre Ville » dans les quartiers Noailles et Belsunce (1er arrondissement) appellent une expertise poussée autour de l'habitat dégradé et des copropriétés fragiles.

En effet, le quartier Noailles a fait l'objet d'une étude urbaine multi-thématique en 2014-2015, qui a conduit à l'élaboration d'un plan guide préconisant une intervention majeure sur l'espace public tout en identifiant d'importantes problématiques de dégradation du bâti qu'il convient d'approfondir.

Le quartier Belsunce quant à lui fait l'objet, dans sa partie nord, d'un programme de renouvellement urbain subventionné par l'ANRU déjà engagé : des travaux de démolition-reconstruction, de restructurations d'équipements sociaux et culturels, de réaménagement de l'espace public sont à l'œuvre. C'est la raison pour laquelle l'îlot Korsec-Velten est d'ores et déjà inscrit dans l'« OPAH multi-sites». Le reste du quartier, jusqu'à La Canebière, appelle à présent un diagnostic poussé pour identifier le bâti ancien le plus vétuste à réhabiliter prioritairement.

Il est aujourd'hui proposé d'engager une étude pré opérationnelle en vue de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé de ces quartiers et décider des outils et procédures à mobiliser vis-à-vis des objectifs de lutte contre l'habitat indigne et de redressement des copropriétés fragiles. Sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, cette étude confiée par appel d'offres à un prestataire externe, comprendra notamment :

- une analyse statistique fine conjointe à des visites de terrain permettant la délimitation d'un cœur de cible ;
- le repérage d'une liste d'immeubles ou de groupes d'immeubles à enjeux ;
- l'établissement d'un échantillon représentatif ;
- la réalisation de diagnostics approfondis sur l'échantillon d'immeubles :
 - . informations sociales (dont identification de problèmes de solvabilisation, conflits locataires/bailleurs, difficultés sociales...)
 - . informations techniques (dont repérage de dangers, non décence, présomptions d'insalubrité...)
 - . en collectif : travail sur parties privatives et communes
 - . en copropriété : analyse de la gestion, repérage des dysfonctionnements, mobilisation des acteurs en place et estimation des quotes-parts par scénario

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

- . enquête sur la stratégie patrimoniale des bailleurs et leur capacité à sortir de l'habitat indigne
- l'élaboration de stratégies de redressement par immeuble ou d'autres interventions s'imposant.

Cette étude permettra d'élaborer la convention opérationnelle d'amélioration de l'habitat en fixant l'engagement des partenaires au regard des objectifs qualitatifs et quantitatifs concernant notamment :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé (immeubles et logements sous procédures ou devant l'être, travaux d'office, substitution, consignation...);
- le redressement des copropriétés dégradées ;
- l'accompagnement social et l'assistance au relogement ;
- le développement d'une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- l'adaptation des logements à la perte de mobilité pour le maintien à domicile ;
- la lutte contre la précarité énergétique et en faveur d'une réhabilitation économe et respectueuse de l'environnement ;
- la mise en valeur des qualités architecturale et patrimoniale du bâti.

Cette étude, en deux phases comprenant diagnostic et propositions, est potentiellement éligible aux subventions d'ingénierie de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et d'autres financeurs habilités.

Il appartient ainsi à la Métropole d'Aix-Marseille-Provence d'autoriser son Président à solliciter auprès de l'Anah et d'autres partenaires financiers habilités, toutes subventions d'ingénierie mobilisables en vue du lancement d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les quartiers Noailles et Belsunce.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence,

Vu

- 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 ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération « Marseille - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain - Éradication de l'Habitat Indigne – Études pré-opérationnelles pour la mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat privé ancien dégradé sur les quartiers Noailles et Belsunce 13001 - Lancement de l'appel d'offres - Demande de subventions d'ingénierie auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat et autres partenaires financiers habilités ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération « Marseille - Nouveau Programme National de Renouveau Urbain - Éradication de l'Habitat Indigne – Études pré-opérationnelles pour la mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat privé ancien dégradé sur les quartiers Noailles et Belsunce 13001 – Lancement de l'appel d'offres - Demande de subventions d'ingénierie auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat et autres partenaires financiers habilités » ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable sur le projet de délibération portant sur « Marseille - Nouveau Programme National de Renouveau Urbain - Éradication de l'Habitat Indigne - Études pré-opérationnelles pour la mise en place d'opérations d'amélioration de l'habitat privé ancien dégradé sur les quartiers Noailles et Belsunce 13001 – Lancement de l'appel d'offres - Demande de subventions d'ingénierie auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat et autres partenaires financiers habilités ».

Adoptée à l'unanimité
des membres présents et représentés

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER

Signé le 13 Octobre 2016
Reçu au Contrôle de légalité le 18 novembre 2016