

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 17 Octobre 2016

1564

■ **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**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole 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 ;
- 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
- .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 la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'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° HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence,

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant

- Qu'il convient de lancer une consultation publique ayant pour objet la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en vue de la mise en œuvre de dispositifs d'intervention ciblés et afin d'apprécier la pertinence des procédures à mobiliser vis-à-vis des objectifs poursuivis par la collectivité publique ;

- Qu'il convient de solliciter des subventions d'ingénierie auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et des autres partenaires financiers habilités ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le lancement d'une consultation en vue de désigner le prestataire d'une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat sur les quartiers Noailles et Belsunce - 1^{er} arrondissement de Marseille.

Article 2 :

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2017 de la Métropole - nature 617 - sous politique C140- Fonction 515- 5DUFM.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilité à signer tout document afférent à cet appel d'offres.

Article 2 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilité à solliciter toutes subventions d'ingénierie auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et des autres partenaires financiers habilités dans le cadre de cette étude.

Pour enrôlement,
La Vice-Présidente déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS