EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 29 mars 2017

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 111 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Héléne MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Héléne ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Jean-Louis BONAN représenté par Marlène PREVOST - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Patrick PAPPALARDO - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Vincent GOMEZ - Emilie DOURNAYAN représentée par Frédéric DOURNAYAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Roland GIBERTI représenté par Héléne MARCHETTI - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Marcel GRELY représenté par Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Andrée GROS représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par Annie GRIGORIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Guy MATTEONI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard POLIZZI - Patrick PADOVANI représenté par Marie-Josée BATTISTA - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Maxime TOMMASINI représenté par Jean ROATTA - Kheïra ZENAFI représentée par Richard FINDYKIAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Jacques BESNAÏNOU - Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Eric DIARD - Yann FARINA - Samia GHALI - Martine GOELZER - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 29 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

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

HPV 004-529/17/CT

■ Approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 17/15240/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 par 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 Marseille Provence 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.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Le parc privé potentiellement indigne est évalué à 40 400 logements à Marseille, soit environ 11 % des résidences principales. Il est à 78% composé de logements locatifs.

28 000 résidences principales du parc privé potentiellement indigne sont gérées sous le statut de la copropriété. Elle se concentrent essentiellement :

- dans le parc construit avant 1948 :

Plus d'un tiers du parc de résidences principales de Marseille (37%) a été construit avant 1948. Le parc locatif privé accueille à près de 50% en moyenne des ménages à revenus modestes et très modestes (inférieurs à 60% des plafonds HLM), soit quasiment autant que dans le parc social.

Le parc privé potentiellement indigne ancien se concentre dans le centre-ville, les faubourgs et les noyaux villageois proches des anciens secteurs industriels et ouvriers. A l'exception du quartier de Saint-Marcel dans le 11^{ème} arrondissement, les secteurs où le taux de parc privé potentiellement indigne est supérieur à 35% sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville d'intérêt national.

Les modalités d'intervention sur ce parc sont complexes, car elles nécessitent la prise en compte d'une diversité de champs : social, de la santé, de la sécurité, patrimonial, de la gestion et de son organisation.

Signé le 29 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

La médiocre qualité de ce parc privé ancien a un impact très négatif sur l'attractivité du centre-ville et son rôle d'accueil pourtant effectif puisqu'un tiers des ménages emménageant à Marseille s'y installe.

- dans des copropriétés semi-récentes :

Les grandes copropriétés de plus de 100 logements regroupent à elles seules plus de 82 000 logements, à quasi-égalité avec le parc social. Selon la dernière étude réalisée par l'Anah, 62 d'entre-elles, ainsi que 89 copropriétés de 50 à 100 logements, présentent des signes de dégradation qui ont un impact très négatif en terme d'attractivité des territoires concernés.

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville durant la période de reconstruction après-guerre.

Construites entre les années 1950 et 1975, ces grandes copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la « précarisation » des propriétaires qui n'ont pas pu ou n'ont pas voulu faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement.

Depuis plus de trente ans, la ville de Marseille agit sur ce parc indigne et dégradé à travers tous les types de procédures possibles en la matière : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Restauration Immobilière, Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé, Résorption d'Habitat Insalubre, expropriation et démolition, renouvellement urbain contractuel.

La mission ministérielle qui a rendu son rapport sur le parc privé marseillais en octobre 2015 a toutefois montrée l'ampleur du travail qui reste à accomplir. La dizaine de grandes copropriétés des années 60-70 jugées comme prioritaires appellent à elles seules un investissement public évalué par les services municipaux à plus de 150 millions d'euros sur 15 ans pour traiter plus de 4 700 logements.

L'ampleur du parc immobilier concerné, les enjeux sociaux majeurs dans ce parc locatif social de fait, et les incidences sur le fonctionnement urbain, nécessitent, fort de l'expérience acquise, un plan d'intervention coordonné. Ce plan doit permettre notamment d'identifier les copropriétés concernées, la diversité des modes d'intervention envisagés (du recyclage des copropriétés à la « simple veille»), les moyens financiers et humains à y consacrer, les opérateurs à mobiliser et le mode de gouvernance à adopter pour assurer l'efficacité des actions croisant divers champs de compétence.

C'est ainsi qu'a été décidée la contractualisation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, à signer entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels. Cet accord d'une durée de 5 ans prévoit un ensemble d'expertises pour l'amplifier les opérations en cours et enclencher des actions nouvelles ; le programme d'interventions prioritaires qui en découlera doit s'établir en coordination :

- avec la dynamique d'aménagement d'Euroméditerranée,

- avec les orientations du protocole de préfiguration du Nouveau Programme Nationale de Rénovation Urbaine voué à programmer le renouvellement urbain sur 2020-2030, dont il constituera l'un des volets "habitat" avec le troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne (EHI 3) visant plus particulièrement les tissus dégradés anciens centraux et de faubourgs.

Le projet d'accord partenarial prévoit un ensemble d'expertises et de prestations d'ingénierie d'un montant global de 3,8 millions d'euros dont la maîtrise d'ouvrage est assumée par la métropole Aix-Marseille Provence à hauteur de 3,5 millions d'euros TTC (hors missions de suivi plans de sauvegarde).

Selon le plan de financement prévisionnel, l'Anah est appelée à subventionner cette ingénierie à hauteur de 1,5 millions d'euros, d'autres partenaires tels la CDC, la Ville de Marseille, la Région et le Département pouvant être également sollicités.

Lors du Comité de pilotage « copropriétés dégradées » du 16 février 2016, co-piloté par L'Etat et la Ville de Marseille, le recensement des copropriétés à enjeux a permis d'identifier 3 cercles d'intervention pour lesquels une stratégie sera différenciée :

Signé le 29 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

Cercle n°1 : les 11 ensembles de copropriétés suivants : Kallisté (15ème) ; Parc Corot (13ème) ; Plombières (3ème) ; Les Rosiers (14ème) ; Le Mail et le Mail G (14ème) ; La Maurelette (15ème) ; Consolat (15ème) ; Bellevue (3ème) ; Bel Horizon (3ème) ; Maison Blanche (14ème arrt) qui sont toutes situées en quartiers politiques de la ville (QPV).

Cercle n°2 : les 50 autres copropriétés issues du travail d'observation réalisé par l'AGAM à partir des données FILOCOM/ Anah, dont 25 copropriétés sont situées en QPV.

Cercle n°3 : les autres copropriétés dont la situation est connue par d'autres sources telles que les services municipaux, l'ADIL, l'ALEC, les sollicitations des copropriétaires, des conseils syndicaux, les acteurs de terrain...

L'accord partenarial propose l'organisation du pilotage et de la gouvernance de cette stratégie sur les copropriétés dégradées de Marseille. A cet effet sont également prévues parmi les signataires, les instances judiciaires pour la coordination avec le volet répressif de l'action publique.

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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole 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 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 portant sur « Approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels ».

OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Signé le 29 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels.

Présents	111
Représentés	23
Voix Pour	119
Voix Contre	15
Abstentions	0

Adoptée

Ont voté contre :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI

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

Guy TEISSIER