

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 17 mai 2017

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 102 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Patrick BORE - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriatî DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Samia GHALI - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Régine GOURDIN - Marcel GRELY - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Xavier MERY - Jean MONTAGNAC - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christyane PAUL - Christian PELLICANI - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Emmanuelle SINOPOLI - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Kheïra ZENAFI.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Loïc BARAT représenté par Jacques BESNAÏNOU - Mireille BENEDETTI représentée par Mireille BALOCCO - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORE - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Pierre DJIANE représenté par Michèle EMERY - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET représentée par Martine RENAUD - Martine GOELZER représentée par Dominique DELOURS - Annie GRIGORIAN représentée par André GLINKA-HECQUET - Michel ILLAC représenté par Martine MATTEI - Nathalie LAINE représentée par Régine GOURDIN - Gisèle LELOUIS représentée par Dany LAMY - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Guy MATTEONI représenté par Emmanuelle SINOPOLI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Richard MIRON représenté par Frédéric COLLART - André MOLINO représenté par Sophie CELTON - Claudette MOMPRIVE représentée par Grégory PANAGOUDIS - Virginie MONNET-CORTI représentée par Nathalie FEDI - Yves MORAINÉ représenté par Gérard CHENOZ - Jérôme ORGEAS représenté par Roland GIBERTI - Patrick PADOVANI représenté par Michel AZOULAI - Claude PICCIRILLO représenté par Anne DAURES - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Marine PUSTORINO-DURAND représentée par Patrick PAPPALARDO - Jean ROATTA représenté par Guy TEISSIER - Sandra SALOUM-DALBIN représentée par Christyane PAUL - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO représentée par Brigitte VIRZI-GONZALEZ - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Lionel VALERI représenté par Andrée GROS - Josette VENTRE représentée par Albert GUIGUI.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALLETTI - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Laurent COMAS - Michel DARY - Jean-Claude DELAGE - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Bruno GILLES - Georges GOMEZ - Bernard JACQUIER - Laurent LAVIE - Eric LE DISSÉS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Didier PARAKIAN - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Véronique PRADEL - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Eric SCOTTO - Nathalie SUCCAMIELE - Maxime TOMMASINI - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 17 Mai 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 2 Juin 2017

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

#### **HPV 003-627/17/CT**

### **■ Approbation d'un troisième protocole 2017-2022 pour un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille entre la Métropole, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence régionale de santé et les partenaires institutionnels**

#### **Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 17/15357/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 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 troisième protocole 2017-2022 pour un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille entre la Métropole, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence Régionale de Santé et les partenaires institutionnels » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire 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. Ces logements potentiellement indignes se situent :

- dans des copropriétés semi-récents : le conseil métropolitain a approuvé lors de sa séance du 30 mars 2017 un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées qui proposent de coordonner les moyens de l'ANAH, de l'ANRU, de l'État, de la Métropole et des collectivités pour intervenir de manière appropriée face aux difficultés rencontrées en mobilisant une palette d'outils allant de dispositifs d'observation et de veille jusqu'à l'appropriation publique et au recyclage des plus dégradées d'entre-elles

- 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 11ème arrondissement, les secteurs où le taux de parc privé potentiellement indigne

**Signé le 17 Mai 2017**

**Reçu au Contrôle de légalité le 2 Juin 2017**

est supérieur à 35% sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville d'intérêt national. 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.

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, de la justice, patrimonial, économique, foncier, de la gestion et de son organisation.

Depuis plus de trente ans, la ville de Marseille et ses partenaires agissent sur ce parc indigne et dégradé à travers tous les types de procédures mobilisables 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.

Dans le cadre du précédent protocole sur la période 2008-2014, l'intervention a porté sur un objectif de 500 immeubles parmi les plus dégradés. Près de 400 ont fait l'objet d'interventions dans un ou plusieurs des champs suivants : diagnostic complet (structure foncière, état du bâti et des équipements, occupation, état d'entretien...), accompagnement et/ou relogement des ménages, travaux, acquisitions totales ou portage de lots, démolitions, restructuration complète, démolitions, soutien à la structuration de la gestion.

Cette action a été une véritable réussite sur le plan social, près de 500 ménages ont été accompagnés et plus de la moitié relogés. Des opérations d'ensemble comme les opérations de résorption d'habitat insalubre de St Mauront (3ème) ou Séraphin (15ème) qui portent sur des groupes d'immeubles ont eu un impact significatif.

En revanche, il a été très difficile d'obtenir des réhabilitations complètes lorsque les immeubles ont conservé leur statut privé, et ce malgré la mise en place d'un régime de subventions très avantageux. Le recours à des procédures coercitives de salubrité et de sécurité a permis de rétablir une certaine norme, de protéger les occupants, mais n'est que rarement parvenu à atteindre le niveau de réhabilitation visé. Une réhabilitation complète devient un objectif réaliste lorsque l'immeuble est partiellement ou entièrement maîtrisé par la puissance publique.

En dehors des opérations d'ensemble, le caractère diffus de cette intervention n'a pas eu un impact suffisant en matière de renouvellement urbain et n'a pas pleinement participé à une requalification globale des centres anciens.

Les projets de rénovation urbaine conventionnés avec l'ANRU en 2009 et 2010 dans le cadre du premier programme national de renouvellement urbain sur les ex ZUS centre nord et Saint Mauront -Bellevue ont montré tout l'intérêt d'une intervention plus globale en agissant simultanément sur la réalisation d'aménagements et d'équipements au sein de secteurs de projet. Ils ont permis de démontrer que l'intervention sur l'habitat privé et dégradé n'est efficace que lorsqu'elle s'inscrit dans un projet urbain et social sur un territoire ciblé, qu'elle associe des régimes incitatifs et des obligations à réaliser des travaux dans le cadre de polices spéciales de l'habitat, ou de travaux déclarés d'utilité publique en particulier dans le cadre d'opérations de restauration immobilière. Ce sont ces mêmes modalités d'intervention qui ont été retenues dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville adoptée en 2010.

Il est donc proposé que le champ d'intervention de ce nouveau protocole pour la période 2017-2022 porte sur les immeubles dégradés situés au sein de territoires où se concentre un parc privé potentiellement indigne et où des dynamiques de projets urbains et de développement sont à l'œuvre. La lutte contre l'habitat indigne s'inscrira dans le cadre d'une intervention globale sur l'habitat, dont le contenu sera défini et calibré grâce à la réalisation systématique d'études pré-opérationnelles. Elles permettront d'identifier les immeubles dégradés, de repérer la présence de poches d'habitat indigne, et d'en évaluer la cause : statut de propriété, caractéristiques de l'occupation, caractéristiques du bâti et de sa situation urbaine. Elles permettront de proposer les modes de traitement, incitatifs ou coercitifs, et de définir les enveloppes financières à mobiliser par l'ensemble des partenaires Agence Nationale de l'Habitat, Métropole, Région, Département et Ville pour atteindre les objectifs de requalification attendus.

Les sites retenus tiennent compte des opérations en cours sur le Grand Centre Ville, Euroméditerranée, ou à venir, Saint Marcel. Ils regroupent environ 28 000 logements privés.

5 pôles du centre-ville : Opéra/Coutellerie/Mazagran/Velten-Korsec dans le 1er arrondissement et Fonderie-Vieille dans le second, où une première OPAH renouvellement urbain a été conventionnée en janvier 2016 à l'initiative de la Métropole

- Noailles et Belsunce (1er )
- la Plaine (5ème et 6ème)
- la Belle de Mai/Burel (3ème)
- Consolat/Libération (1er)
- la butte de Saint Mauront (3ème)
- Saint-Mauront – Ouest (3ème)
- le secteur des Crottes / Briançon (3ème et 15ème )
- Euroméditerranée 1 : Duverger/Montolieu/Pelletan, rue de Versailles/Pottier/Hoche, trame industrielle Mires (2ème et 3ème)
- le noyau villageois de Saint Marcel (11ème)

Ce choix de priorisation est proposé en cohérence avec les orientations du protocole de préfiguration du Nouveau Programme Nationale de Rénovation Urbaine ( NPNRU) qui permettra de programmer le renouvellement urbain dans les quartiers d'intérêt national ou régional sur la période 2020-2030. Le protocole d'éradication de l'habitat indigne constituera, avec l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées déjà adopté, le volet « habitat privé » de l'intervention de la Métropole dans le cadre du NPNRU à Marseille.

Ce protocole d'une durée de 5 ans, que le Conseil municipal du 3 avril 2017 a déjà adopté, permet de faire converger les interventions des différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et la mobilisation coordonnée de leurs outils. Au côté de la Ville, de l'État et de l'Agence Régionale de santé qui mettent en œuvre les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat du Maire et du Préfet, mais aussi de la Justice et de la Caisse d'Allocations Familiales et de l'établissement public Euroméditerranée, la Métropole joue un rôle essentiel dans la conduite des études pré-opérationnelles, dans la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain et de résorption d'habitat insalubre. Compétente en matière d'intervention sur l'habitat privé et de lutte contre l'habitat insalubre, gestionnaire par délégation de l'État des aides de l'ANAH et des enveloppes nécessaires à la production de logements sociaux notamment en acquisition-amélioration, elle vient apporter l'indispensable cohérence des actions. En outre, elle dispose, tout comme la Ville et l'État, de la capacité à mobiliser son contingent réservataire pour faciliter les opérations de relogement.

Les modalités de coopération des différents acteurs sont décrites dans le protocole annexé et leur coordination se fera à trois niveaux :

- un comité technique opérationnel, chargé d'établir la stratégie d'intervention sur les immeubles ou groupes d'immeubles dégradés,
- un comité technique hébergement/relogement chargé de proposer des solutions temporaires et/ou définitives aux ménages occupants les immeubles interdits d'occupation,
- un groupe opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (GOLHI) piloté par le Procureur.

Un comité stratégique établira périodiquement un état d'avancement de ce protocole et étudiera les éventuelles mesures correctives à soumettre à un comité de pilotage, animé par le Préfet et les élus en charge de cette thématique au sein de la Métropole et de la Ville, réunissant l'ensemble des partenaires

Le projet de protocole prévoit un ensemble d'expertises et de prestations d'ingénierie d'un montant global de 8,794 millions d'euros dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la métropole Aix-Marseille Provence à hauteur de 6,55 millions d'euros TTC. Ces moyens de fonctionnement seront budgétés annuellement sur une période estimée de 8 à 10 ans.

Selon le plan de financement prévisionnel, l'ANAH est appelée à subventionner cette ingénierie à hauteur de 3,45 millions d'euros, la Ville de Marseille et la Région pouvant être également sollicitées.

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 portant sur « Marseille – Approbation d'un troisième protocole 2017-2022 pour un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille à signer entre la Métropole, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence Régionale de Santé et les partenaires institutionnels ».

### **OUÏ 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 troisième protocole 2017-2022 pour un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille à signer entre la Métropole, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence Régionale de Santé et les partenaires institutionnels ;
- 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 au projet de délibération portant sur l'approbation d'un troisième protocole 2017-2022 pour un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille entre la Métropole, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence Régionale de Santé et les partenaires institutionnels.

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