

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

Séance du 26 février 2019

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

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORE - Nadia BOULAINSEUR - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Anne CLAUDIUS-PETIT - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Marc LOPEZ - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Kheira ZENAFI.

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

Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Yves BEAUVAL représenté par Sandrine D'ANGIO - Mireille BENEDETTI représentée par Patrick BORE - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick GHIGONETTO - Nicole BOUILLLOT représentée par Josiane FOINKINOS - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Josette VENTRE - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Alain CHOPIN représenté par Jean-Pierre BERTRAND - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Anne DAURES représentée par Brigitte VIRZI - Nathalie FEDI représentée par Richard FINDYKIAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Karim GHENDOUF représenté par Marc POGGIALE - Roland GIBERTI représenté par Hélène MARCHETTI - André GLINKA-HECQUET représenté par Andrée GROS - Vincent GOMEZ représenté par Eugène CASELLI - José GONZALEZ représenté par Jocelyne TRANI - Régine GOURDIN représentée par Annie GRIGORIAN - Louisa HAMMOUCHE représentée par Josette FURACE - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Nathalie LAINE représentée par Lionel VALERI - Gisèle LELOUIS représentée par Jacques BESNAÏNOU - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Stéphane MARI - Patrick MAGRO représenté par Sophie CELTON - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Claude PICCIRILLO représenté par Roland MOUREN - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Didier ZANINI représenté par Isabelle SAVON.

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

René AMODRU - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Catherine CHAZEAU - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Dominique DELOURS - Yann FARINA - Samia GHALI - Bernard JACQUIER - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Marie-Louise LOTA - Georges MAURY - Richard MIRON - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Christyane PAUL - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Lionel ROYER-PERREAUT - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 26 Février 2019  
Reçu au Contrôle de légalité le 11 Mars 2019

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

**VU 014-014/19/CT**

**■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne - Programme d'interventions à déclarer d'utilité publique sur du patrimoine privé dégradé - Approbation du troisième programme de restauration immobilière à soumettre à enquête publique - Approbation des modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DUFSV 19/16986/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 « Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne - Programme d'interventions à déclarer d'utilité publique sur du patrimoine privé dégradé – Approbation du troisième programme de restauration immobilière à soumettre à enquête publique – Approbation des modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique » 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.

Par délibération n°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, suite au drame de la rue d'Aubagne.

Cette stratégie, qui entend lutter plus efficacement contre l'inacceptable, nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire à travers le Programme Local de l'Habitat : il s'agit de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier mais aussi sévir, et, lorsqu'il le faut, pouvoir porter atteinte sans délais à la propriété privée lorsqu'elle est source de mal-logement. Cette politique nécessite une refonte de l'organisation locale, un renforcement des moyens humains et financiers, un cadre opérationnel contractualisé avec l'Etat et des outils dédiés à la hauteur des ambitions : un aménageur d'intérêt national et une foncière d'habitat.

Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sans délais à Marseille certaines actions avec les outils existants.

**Signé le 26 Février 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 Mars 2019**

Il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celles de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur un patrimoine dégradé du fait de l'inaction volontaire ou du manque de moyens financiers des propriétaires, ou de la négligence.

#### Restauration immobilière :

Dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville de Marseille, la SOLEAM anime depuis 2016 l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites grand centre ville à volet copropriétés dégradées incitant les propriétaires et les copropriétaires privés à réhabiliter leur propre patrimoine par le biais d'un dispositif d'accompagnement technique et financier. Faute d'adhésion des propriétaires à ce dispositif incitatif après plusieurs mois d'animation de l'opération malgré l'information, les mailings et le démarchage, il a été décidé de recourir à la procédure de restauration immobilière pour imposer les travaux nécessaires à la réhabilitation globale et pérenne des immeubles ciblés. A cette fin, une concertation a été organisée en février 2018 dont le bilan a été approuvé par délibération URB 015-3854/18/CM du 18 mai 2018.

Parmi les immeubles repérés comme les plus dégradés, 28 ont fait l'objet en septembre puis en décembre 2018 d'une saisine de la Préfecture sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui imposera un programme de travaux, à réaliser dans un délai fixé, sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

Dans le cadre du renforcement de l'action en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, il apparaît désormais incontournable d'imposer un troisième programme de restauration immobilière sur l'ensemble des immeubles privés le nécessitant inclus dans le périmètre de l'OPAH-RU multisites.

Il s'agit de 47 immeubles en état médiocre ou mauvais, dont 24 copropriétés, dont la moitié sont fragiles, et 23 propriétés uniques. Le programme des travaux concernant ces immeubles à soumettre à enquête publique est joint en annexe.

Les immeubles expropriés permettront de produire du logement aidé, locatif social ou en accession à la propriété, dans le respect de la réglementation de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à chaque fois qu'elle participera au financement des opérations.

#### Production de logements sociaux :

Le deuxième volet d'action est l'application de la stratégie qui sera systématisée une fois en place les outils dédiés ; elle consiste à transformer le parc « social de fait » en parc « social de droit » en expropriant à cette fin les immeubles objets des actes de polices de l'habitat révélant l'incurie des propriétaires privés. Est ainsi visé l'expropriation de 100 immeubles dans le délai le plus court pour produire du logement social.

A Marseille, deux aménageurs, Marseille Habitat et Urbanis Aménagement, sont actuellement signataires de concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) jusqu'à fin 2019 qui leur permet d'agir dans ce champ de compétence pour le compte de la Métropole. A cet effet sont proposés, par rapports distincts présentés à cette même séance du Conseil métropolitain, les avenants actualisant les objectifs opérationnels, les moyens et la durée de ces deux concessions pour la maîtrise de 50 immeubles chacune à échéance 2021. Le recours à ces outils permet d'enclencher dès à présent les procédures de maîtrise foncière devant aboutir à l'expropriation de ces immeubles en vue de reconstituer une nouvelle offre de logement social, notamment dans les secteurs carencés.

Le champ d'intervention prioritaire des concessionnaires EHI est constitué par les immeubles objets d'interventions et d'évacuations. Sur les quelques trois cents adresses déjà signalées, doivent être identifiés précisément les immeubles d'habitation privés qui devront faire l'objet d'un programme de travaux de réhabilitation et restructuration en vue de la production de logements sociaux institutionnels. La maîtrise foncière de ces biens impose l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique du programme d'habitat social (DUP "logement social").

Cet objectif de maîtrise d'une certaine d'immeubles privilégie les immeubles isolés dont le traitement ponctuel ne remet pas en cause une restructuration à l'îlot, ou dont les désordres ne découlent pas d'une pathologie d'ores et déjà identifiée affectant la stabilité des sols sur un périmètre plus large ou issue des mitoyens.

Compte tenu du cadre d'intervention, le recours massif aux DUP "logement social" relève d'une logique de renouvellement urbain et nécessite une concertation publique préalable dont le bilan devra être approuvé pour la constitution du dossier d'enquête publique.

#### Réserve foncière :

Pour les immeubles dégradés situés dans des îlots urbains dont l'état général est préoccupant, soit du fait des pathologies à la source des désordres (instabilité des sols, réseaux vétustes et fuyards, techniques de construction déficientes, etc.) soit du fait de la dégradation ou de la mutation de l'environnement urbain (proximité d'infrastructure générant de fortes nuisances, configuration morphologique obsolète des îlots, etc.) la maîtrise ponctuelle des immeubles dégradés ne permet pas d'apporter une solution d'ensemble pérenne. Pour répondre à ces situations qui appellent une maîtrise plus large et parfois du remembrement foncier propices aux opérations de renouvellement urbain nécessaire, il convient de pouvoir acquérir des immeubles sans connaître encore leur destination dans un projet d'ensemble. Pour être efficace cette stratégie appelle de recourir à la Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » qui permet d'engager les expropriations utiles ou nécessaires. Cette DUP « réserve foncière » constitue un outil complémentaire de la politique poursuivie de lutte contre l'habitat privé dégradé et le renouvellement urbain qu'elle nécessite à plus large échelle.

Compte tenu que les DUP "Réserve foncière", nécessitent également d'être soumises à concertation publique, celle-ci sera conjointe à celle organisée pour le DUP « logement social' » puisqu'elles s'inscrivent dans le même stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Les modalités de concertation adoptées concernant la production de logements sociaux à Marseille par voie d'expropriation et la constitution de réserve foncière propice au renouvellement urbain dans le cadre de la lutte contre l'habitat dégradé, consisteront en :

- une exposition dans un lieu public pendant un mois des documents présentant la stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et son volet relatif à la transformation du parc privé « social de fait » en parc « social de droit » ainsi que la constitution de réserves foncières propices au renouvellement urbain des îlots dégradés ou obsolètes, explicitant la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à solliciter pour poursuivre l'expropriation du foncier privé entrant dans cette stratégie
- des registres mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers.
- une permanence technique, dont le calendrier sera précisé dans l'avis public, permettant d'apporter des explications et répondre aux questions.

Les dates et lieux de l'exposition seront portés à la connaissance du public par un avis qui sera publié dans deux journaux locaux, affiché en mairie de Marseille et au siège de la Métropole Aix-Marseille Provence et mis en ligne sur les sites internet des collectivités concernées.

A l'issue la concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée délibérante compétente. Une synthèse du bilan de la concertation, apportant les réponses aux questions soulevées le cas échéant par le projet, sera consultable en ligne sur le site internet indiqué par les collectivités concernées.

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 ;
- Le procès-verbal de l’élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- 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 de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur la Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne - Programme d'interventions à déclarer d'utilité publique sur du patrimoine privé dégradé – Approbation du troisième programme de restauration immobilière à soumettre à enquête publique – Approbation des modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique.

### **OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS,**

#### **Entendues les conclusions du rapporteur,**

### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d’adopter une délibération relative à Le projet de délibération portant sur « Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne - Programme d'interventions à déclarer d'utilité publique sur du patrimoine privé dégradé – Approbation du troisième programme de restauration immobilière à soumettre à enquête publique – Approbation des modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique ;
- 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 la Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne - Programme d'interventions à déclarer d'utilité publique sur du patrimoine privé dégradé – Approbation du troisième programme de restauration immobilière à soumettre à enquête publique – Approbation des modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

**Signé le 26 Février 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 Mars 2019**

Métropole Aix-Marseille-Provence  
VU 014-014/19/CT

**Signé le 26 Février 2019**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 11 Mars 2019**