

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU  
CONSEIL DE LA METROPOLE**

**PLAN DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE - LHI - APPROBATION DE LA  
CONVENTION DE GESTION DE SERVICE ENTRE LA MÉTROPOLE AIX-  
MARSEILLE-PROVENCE ET LA VILLE DE MARSEILLE POUR LA MISE EN  
ŒUVRE DES TRAVAUX ET DES RELOGEMENTS D'OFFICE PAR LES  
CONCESSIONNAIRES DE L'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE**

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé la nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne dont la métropole Aix-Marseille Provence a décidé de se doter, avec une mise en œuvre immédiate. Cette nouvelle politique de lutte contre l'habitat indigne métropolitaine sera intégrée dans le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration et dans les documents de planification.

Pour rappel, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente de plein droit en matière d'habitat. Toutefois, les pouvoirs de Police spéciale de l'habitat sont détenus par les Maires des Communes membres de l'EPCI et par l'Etat.

Le Maire est l'autorité de police administrative au nom de la Commune. Il possède des pouvoirs de police lui permettant de mener des missions de sécurité, tranquillité et salubrité publique.

En matière de sécurité des immeubles, le Maire est amené à prendre des arrêtés municipaux visant à garantir la sécurité des occupants et à prescrire à l'encontre des propriétaires des travaux pour faire cesser les désordres identifiés.

En matière d'hygiène et de salubrité des immeubles, c'est le Préfet qui prend les arrêtés nécessaires à la suppression des désordres constatés. Le Maire est toutefois l'autorité administrative compétente pour engager les travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires et copropriétaires (article L1331-29 du code de la santé publique).

En matière de relogement d'office, l'autorité administrative compétente en cas de défaillance des propriétaires et copropriétaires, peut être le représentant de l'Etat (insalubrité), la Maire (péril et insécurité des équipements communs), l'EPCI (dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou d'opérations d'aménagement de sa compétence).

En cas de non-respect des injonctions prescrites dans les arrêtés et, sur constat de la carence des propriétaires, la commune peut procéder d'office au relogement des occupants et à la réalisation des travaux, aux frais des propriétaires concernés.

Sous certaines conditions, la mise en œuvre de ces relogements et travaux d'office a pu être confiée par la commune de Marseille à ses aménageurs dans le cadre de concessions d'aménagement visant à l'éradication de l'habitat indigne et des interventions dans les copropriétés dégradées.

Depuis le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence exerce, en lieu et place de ses communes membres, les compétences en matière d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme pour les opérations d'intérêt métropolitain, et de plein droit, celles en matière d'habitat et en particulier, l'amélioration du parc immobilier privé et la résorption de l'habitat insalubre.

Le transfert des compétences s'est accompagné du transfert des opérations en cours concernées.

La Métropole est à présent concédante des opérations d'aménagement pour le traitement de l'habitat indigne, des copropriétés dégradées et la résorption de l'habitat insalubre.

Il s'agit des opérations d'éradication de l'habitat indignes concédées à Urbanis Aménagement et Marseille Habitat couvrant l'ensemble des arrondissements de la ville de Marseille ; de l'opération d'aménagement sur le Parc Kallisté concédée à Marseille Habitat ; de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Saint Mauront Gaillard et Opération Grand Centre Ville concédées à la SOLEAM.

Par volonté d'efficacité, la ville de Marseille souhaite qu'il puisse être fait appel aux concessionnaires pour la mise en œuvre des travaux d'office et relogements d'office quand ils relèvent de sa compétence, car ils offrent une réactivité opérationnelle indispensable.

En application des articles L 5215-27, L 5217-7 et L 5218-1 du CGCT et selon les modalités spécifiques définies dans la convention ci-annexée, la commune de Marseille souhaite confier, ses attributions à la Métropole, pour que la Métropole soit parfaitement fondée en tant que de besoin à confier la réalisation des relogements et des travaux d'office prescrits dans le cadre des arrêtés de police de l'habitat à ses concessionnaires dans le champs des concessions précitées.

La ville de Marseille assurera le versement à la Métropole des montants engagés et justifiés pour la mise en œuvre des travaux et relogements d'office réalisés dans le cadre des concessions selon des modalités détaillées dans la convention jointe.

## RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

### Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 28 Février 2019

9789

#### ■ Plan de lutte contre l'habitat indigne - LHI - Approbation de la convention de gestion de service entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Marseille pour la mise en œuvre des travaux et des relogements d'office par les concessionnaires de l'Éradication de l'Habitat Indigne

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole a approuvé la nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne dont la métropole Aix-Marseille Provence a décidé de se doter, avec une mise en œuvre immédiate. Cette nouvelle politique de lutte contre l'habitat indigne métropolitaine sera intégrée dans le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration et dans les documents de planification.

Pour rappel, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente de plein droit en matière d'habitat. Toutefois, les pouvoirs de Police spéciale de l'habitat sont détenus par les Maires des Communes membres de l'EPCI et par l'Etat.

Le Maire est l'autorité de police administrative au nom de la Commune. Il possède des pouvoirs de police lui permettant de mener des missions de sécurité, tranquillité et salubrité publique.

En matière de sécurité des immeubles, le Maire est amené à prendre des arrêtés municipaux visant à garantir la sécurité des occupants et à prescrire à l'encontre des propriétaires des travaux pour faire cesser les désordres identifiés.

En matière d'hygiène et de salubrité des immeubles, c'est le Préfet qui prend les arrêtés nécessaires à la suppression des désordres constatés.. Le Maire est toutefois l'autorité administrative compétente pour engager les travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires et copropriétaires (article L1331-29 du code de la santé publique).

En matière de relogement d'office, l'autorité administrative compétente en cas de défaillance des propriétaires et copropriétaires, peut être le représentant de l'Etat (insalubrité), la Maire (péril et insécurité des équipements communs), l'EPCI (dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou d'opérations d'aménagement de sa compétence).

En cas de non-respect des injonctions prescrites dans les arrêtés et, sur constat de la carence des propriétaires, la commune peut procéder d'office au relogement des occupants et à la réalisation des travaux, aux frais des propriétaires concernés.

Sous certaines conditions, la mise en œuvre de ces relogements et travaux d'office a pu être confiée par la commune de Marseille à ses aménageurs dans le cadre de concessions d'aménagement visant à l'éradication de l'habitat indigne et des interventions dans les copropriétés dégradées.

Depuis le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence exerce, en lieu et place de ses communes membres, les compétences en matière d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme pour les opérations d'intérêt métropolitain, et de plein droit, celles en matière d'habitat et en particulier, l'amélioration du parc immobilier privé et la résorption de l'habitat insalubre.

Le transfert des compétences s'est accompagné du transfert des opérations en cours concernées.

La Métropole est à présent concédante des opérations d'aménagement pour le traitement de l'habitat indigne, des copropriétés dégradées et la résorption de l'habitat insalubre.

Il s'agit des opérations d'éradication de l'habitat indignes concédées à Urbanis Aménagement et Marseille Habitat couvrant l'ensemble des arrondissements de la ville de Marseille ; de l'opération d'aménagement sur le Parc Kallisté concédée à Marseille Habitat ; des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Saint Mauront Gaillard et Opération Grand Centre Ville concédées à la SOLEAM.

Par volonté d'efficacité, la ville de Marseille souhaite qu'il puisse être fait appel aux concessionnaires pour la mise en œuvre des travaux d'office et relogements d'office quand ils relèvent de sa compétence car ils offrent une réactivité opérationnelle indispensable.

En application des articles L 5215-27, L 5217-7 et L 5218-1 du CGCT et selon les modalités spécifiques définies dans la convention ci-annexée, la commune de Marseille souhaite confier, ses attributions à la Métropole, pour que la Métropole soit parfaitement fondée en tant que de besoin à confier la réalisation des relogements et des travaux d'office prescrits dans le cadre des arrêtés de police de l'habitat à ses concessionnaires dans le champs des concessions précitées.

La ville de Marseille assurera le versement à la Métropole des montants engagés et justifiés pour la mise en œuvre des travaux et relogements d'office réalisés dans le cadre des concessions selon des modalités détaillées dans la convention jointe.

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 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 ;
- L'arrêté n°2014-25 du 21 mars 2014 de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône ;
- 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 ;

- La délibération n° DEVT 012-5206/18/CM du 13 décembre 2018
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- qu'en application des dispositions des articles précités du CGCT la Commune peut confier par convention la gestion de Services et la création d'équipement relevant de ses attributions à la Métropole,
- que cette convention n'entraîne pas un transfert de compétence mais une délégation des attributions en cause de la Commune pour la réalisation de travaux d'office,
- qu'il convient de fixer les modalités de la convention par laquelle la Commune, entend confier ses attributions à la Métropole concédante dans le cadre de la réalisation de travaux et relogements d'office,
- que les stipulations des concessions d'aménagement : Éradication de l'Habitat Indigne lot 2 n°T1600919CO, Éradication de l'Habitat Indigne lot 1 n°T1600918CO, Kallisté n°T1600917CO, RHI Saint Mauront Gaillard n° T1600907CO et Opération Grand Centre Ville n°T1600914CO, prévoient le respect des dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la convention de gestion de service entre la ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence en matière de réalisation de travaux et de relogement d'office relevant des actes de polices de l'habitat et en particulier les pouvoirs de Police spéciaux du Maire.

**Article 2:**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette délibération.

Pour enrôlement,  
La Présidente de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL

**Convention de gestion de service  
entre la Ville de Marseille et  
la Métropole Aix-Marseille Provence**

**pour la réalisation  
de travaux et de relogements d'office  
relevant des pouvoirs de police spéciale du Maire**

**Entre**

**LA VILLE DE MARSEILLE**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Claude GAUDIN, dûment habilité par délibération n°..... du Conseil Municipal du .....,

Ci-après dénommée « La Ville »

D'une part,

**Et**

**LA METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE** représentée par sa Présidente Madame **Martine VASSAL**, dûment habilitée par délibération n° .....du Conseil de Métropole du .....

ci-après dénommée « La Métropole »

d'autre part,

## **PREAMBULE**

Le Maire est l'autorité de police administrative au nom de la Commune. Il possède des pouvoirs de police lui permettant de mener des missions de sécurité, tranquillité et salubrité publique.

En matière de sécurité des immeubles, le Maire est amené à prendre des arrêtés municipaux visant à garantir la sécurité des occupants et à prescrire à l'encontre des propriétaires des travaux pour faire cesser les désordres identifiés.

En matière d'hygiène et de salubrité des immeubles, c'est le Préfet qui prend les arrêtés nécessaires à la suppression des désordres constatés. Le Maire est toutefois l'autorité administrative compétente pour engager les travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires et copropriétaires (article L1331-29 du code de la santé publique).

En matière de relogement d'office, l'autorité administrative compétente en cas de défaillance des propriétaires et copropriétaires, peut être le représentant de l'Etat (insalubrité), la Maire (péril et insécurité des équipements communs), l'EPCI (dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou d'opérations d'aménagement de sa compétence).

En cas de non-respect des injonctions prescrites dans les arrêtés et, sur constat de la carence des propriétaires, la commune peut procéder d'office au relogement des occupants et à la réalisation des travaux, aux frais des propriétaires concernés.

Sous certaines conditions, la mise en œuvre de ces relogements et travaux d'office a pu être confiée par la Ville à ses aménageurs dans le cadre de concessions d'aménagement visant à l'éradication de l'habitat indigne et des interventions dans les copropriétés dégradées.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille Provence exerce, en lieu et place de ses communes membres, les compétences en matière d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme pour les opérations d'intérêt métropolitain, et de plein droit, celles en matière d'habitat et en particulier, l'amélioration du parc immobilier privé et la résorption de l'habitat insalubre.

Le transfert des compétences s'est accompagné du transfert des opérations en cours concernées.

La Métropole est à présent concédante des opérations d'aménagement pour le traitement de l'habitat indigne, des copropriétés dégradées et la résorption de l'habitat insalubre

Il s'agit des opérations d'éradication de l'habitat indignes concédées à Urbanis Aménagement et Marseille Habitat couvrant l'ensemble des arrondissements de la Ville de Marseille ; de l'opération d'aménagement sur le Parc Kallisté concédée à Marseille Habitat ; des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Saint Mauront Gaillard et Opération Grand Centre Ville concédées à la SOLEAM.

La possibilité de recourir aux concessionnaires pour la mise en œuvre des travaux d'office offrant une réactivité opérationnelle précieuse, il est souhaitable de pouvoir continuer à y recourir le cas échéant.

Il convient donc par la présente convention de permettre à la Ville de confier, en application des articles L 5215-27, L 5217-7 et L 5218-1 du CGCT selon les modalités spécifiques définies ci-dessous, ses attributions à la Métropole, pour que la Métropole, concédant substitué à la Ville, soit parfaitement fondée à concéder la réalisation de travaux d'office prescrits dans le cadre d'arrêtés de Police de l'habitat à ses concessionnaires d'aménagement, ainsi que les relogements afférents aux actes de Police.

Vu les dispositions du CGCT, notamment son article L 5215-27 :

*« La Communauté urbaine peut confier, par convention, avec la ou les Collectivités concernées, la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une plusieurs communes membres, à leurs groupement ou à tout autre Collectivité territoriale ou établissement public.*

*Dans les mêmes conditions, ces collectivités peuvent confier à la communauté urbaine la création ou la gestion de certains équipements ou services relevant de leurs attributions.*

Et son article L 5217-7, qui dispose :

*« I. – Les articles L.5215-16 à L. 5215-18, L. 5215-21, L. 5215-26 à L. 5215-29, L. 5215-40 et L. 5215-42 sont applicables aux Métropoles. ».*

Considérant qu'en application des dispositions des articles précités du CGCT la Commune peut confier par convention la gestion de services et la création d'équipements relevant de ses attributions à la Métropole.

Considérant que cette convention n'entraîne pas un transfert de compétence mais une délégation des attributions en cause de la Commune pour la réalisation de travaux d'office,

Considérant qu'il convient de fixer les modalités de la convention par laquelle la Commune, entend confier ses attributions à la Métropole concédante dans le cadre de la réalisation de travaux d'office ou de relogements aux frais avancés des propriétaires carents,

Considérant que les stipulations des concessions d'aménagement n° T1600919CO, T1600918CO, T1600917CO, T1600914CO, prévoient le respect des dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

## **ARTICLE 1 : Objet de la convention**

Dans le champ des concessions traitant de l'habitat privé dégradé, la Ville confie à la Métropole par la présente convention les attributions pour concéder à ses concessionnaires ci-dessous la réalisation de travaux et de relogement d'office sur des immeubles privés, lots de copropriété ou parties communes faisant l'objet de prescriptions dans le cadre des pouvoirs de polices de l'habitat dont le Maire a en charge la mise en œuvre :

- URBANIS AMENAGEMENT au titre de la concession EHI lot 2 n°T1600919CO (Ville n°07/1455) sur un périmètre comprenant les 3<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> arrondissements en totalité ainsi que les quartiers Joliette et Arenc dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement et les quartiers Chartreux et Chutes Lavies dans le 4<sup>ème</sup> arrondissement.

- MARSEILLE HABITAT au titre de la concession EHI lot 1 n°T1600918CO (Ville n° 17/0625) sur un périmètre comprenant les 1<sup>er</sup>, 5<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup> arrondissements en totalité ainsi que les quartiers Grands-Carmes et Hôtel de Ville dans le 2<sup>ème</sup> arrondissement et les quartiers Blancarde et Cinq Avenues dans les 4<sup>ème</sup> arrondissement.

- MARSEILLE HABITAT au titre de la concession T1600917CO (Ville n°12/00708) sur le périmètre de la concession Kallisté.

- SOLEAM au titre de la concession n° T1600907CO (n° Ville n°06/1405) sur le périmètre de

l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) Saint Mauront Gaillard, 3<sup>ème</sup> arrondissement,

- SOLEAM au titre de la concession n° T1600914CO (n° Ville 11/0136) sur le périmètre de l'Opération Grand Centre Ville.

La présente convention pourra faire l'objet d'avenants suite à la désignation de nouveaux concessionnaires d'aménagement par la Métropole susceptibles d'intervenir dans le cadre de cette mission.

## **ARTICLE 2 : Contenu et modalités d'exécution de la convention**

Il s'agit de permettre à la Métropole, sur demande de la Ville, de commander aux concessionnaires identifiés à l'article 1 ci-dessus d'intervenir pour procéder à des relogements ou à la réalisation de travaux d'office suite à des procédures relevant des pouvoirs de police spéciaux du Maire ou relevant d'arrêtés préfectoraux relatifs à l'hygiène ou la salubrité et dont l'exécution d'office relève de la Ville pour les travaux, et le cas échéant pour les relogements, en accord avec l'Etat.

Sur constat de carence établi par les services municipaux compétents, les interventions d'office pourront être commandées par la Métropole à ces concessionnaires dans le cadre des opérations d'habitat et de renouvellement urbain qu'elle a mises en place.

Les concessionnaires pourront ainsi procéder aux relogements et aux travaux d'office en lieu et place des propriétaires défaillants suite aux prescriptions municipales des services de sécurité ou d'hygiène agissant au titre de la mise en œuvre des polices de l'habitat.

Les subventions prévues par le règlement de l'agence nationale de l'habitat (Anah) pourront être mobilisées pour les travaux d'office.

## **ARTICLE 3 : Dispositions financières**

Les montants des frais engagés par les concessionnaires, à la demande de la Métropole, pour la mise en œuvre des travaux et relogements d'office dont le Maire est l'autorité administrative compétente, feront l'objet d'un versement de la Ville à la Métropole, une fois par an, sur demande de la Métropole, après approbation des comptes rendus annuels à la collectivité de chacune des concessions concernées.

La présentation des dépenses avancées et leurs justificatifs seront clairement identifiés dans la comptabilité des concessions pour permettre le recouvrement auprès des propriétaires par l'autorité détentrice des pouvoirs de police.

## **ARTICLE 4 : Entrée en vigueur et durée**

La présente convention s'applique rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.  
La possibilité de recourir aux intervenants visés dans l'article 1 s'éteint avec la date d'expiration de chacun des contrats de concessions concernés.

## **ARTICLE 5 : Litiges**

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application

