

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 20 Juin 2019

11540

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé – Approbation du bilan de la concertation préalable aux Déclarations d'Utilité Publique nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne

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

La Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille. Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de Déclarations d'Utilité Publique (DUP) concernant des interventions d'intérêt général. L'objectif est multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et améliorer les conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

Compte tenu de cette stratégie d'intervention volontariste, et au regard du volume d'immeubles à maîtriser par le biais de procédures adaptées, une concertation publique réglementaire est nécessaire.

Par délibération n° DEVT 003-5509/19/CM en date du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a défini les modalités de concertation publique conformément aux articles L. 103-2, L. 103-3 2° et L. 103-4 du code de l'urbanisme pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer d'utilité publique.

Sur la base de cette délibération, des mesures de publicité ont annoncé aux administrés l'objet, les lieux, dates et modalités du déroulement de cette concertation.

La concertation s'est déroulée du mardi 26 mars au mardi 23 avril 2019 inclus, sous la forme d'une exposition publique dans les locaux de l'Espace Accompagnement Habitat sis 19, rue de la République (13002), avec mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner remarques, questions et observations. Pendant ce mois de concertation, huit permanences techniques, organisées les lundis matin et vendredis après-midi, ont permis d'apporter des explications sur les projets et de répondre aux questions des visiteurs.

Huit personnes au total ont été accueillies dans le cadre de ces permanences et huit contributions écrites ont été consignées dans le registre.

Une réunion de présentation portant sur l'objet de cette concertation et sur la stratégie plus globale de lutte contre l'habitat indigne a été organisée au bénéfice des représentants des Conseils Citoyens des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 6^{ème} arrondissements de Marseille, le lundi 13 mai 2019 au CCO Bernard Dubois (13001), animée par les techniciens de la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat de la Métropole Aix Marseille Provence (Conseil de Territoire Marseille Provence).

Aujourd'hui, conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, il est proposé d'approuver le bilan de cette concertation publique qui met particulièrement en avant l'attente des propriétaires, occupants, habitants et usagers sur les points suivants :

- demande générale des participants d'une communication plus régulière de la puissance publique sur les opérations et la stratégie menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne
- inquiétude des copropriétaires de « bonne foi », souvent occupants, pour faire face aux travaux d'entretien nécessaires dans des copropriétés qui manquent parfois de moyens. Ils souhaitent l'augmentation des aides publiques et la mise en place d'un accompagnement pour y parvenir.
- une crainte est également formulée par certains propriétaires de devoir mettre leur bien en vente par manque de moyens financiers pour réaliser les travaux d'entretien nécessaires et d'une potentielle « récupération » par des investisseurs qui pourraient remettre sur le marché des biens rénovés avec des montants de cession ou de loyers excessifs par rapport aux prix pratiqués actuellement.
- attention particulière à la lutte contre les marchands de sommeil demandée à la puissance publique ainsi qu'à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat (ex : CAF, Etat, Justice, Anah, etc)
- souhait d'un renforcement du respect des droits et obligations de chacun des acteurs du logement et de l'habitat (puissance publique, syndics, propriétaires, notaires, gestionnaires de biens, etc.)

Enfin, des réponses aux participants ont été apportées par les techniciens lors des permanences tenues dans le cadre de la concertation.

L'ensemble des observations formulées est annexé au bilan.

Le bilan de la concertation sera mis en ligne sur le site internet de la Métropole.

Les évolutions relatives à l'avancée des procédures seront publiées régulièrement sur le site internet de la Métropole et pourront donner lieu à l'organisation d'autres rendez-vous avec les propriétaires, habitants, syndics, associations locales et autres personnes concernées dans le cadre de temps de concertation complémentaire.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- La délibération n°HN 01-003/16/CM portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La délibération n°DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019 approuvant les modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer l'utilité publique
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 18 juin 2019.

Où le rapport ci-dessus,**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,****Considérant**

- Que le recours à des procédures de Déclaration d'Utilité Publique en vue de la maîtrise foncière par voie d'expropriation des biens les plus dégradés est nécessaire pour mettre en œuvre la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne
- Que la concertation publique préalable aux Déclarations d'Utilité Publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne s'est déroulée du mardi 26 mars au mardi 23 avril 2019 inclus
- Qu'il convient d'approuver le bilan de cette concertation publique

Délibère**Article unique :**

Est approuvé le bilan ci-annexé de la concertation publique préalable aux Déclarations d'Utilité Publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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

STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ – APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE NÉCESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille. Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de Déclarations d'Utilité Publique (DUP) concernant des interventions d'intérêt général. L'objectif est multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et améliorer les conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

Compte tenu de cette stratégie d'intervention volontariste, et au regard du volume d'immeubles à maîtriser par le biais de procédures adaptées, une concertation publique réglementaire est nécessaire.

Par délibération n° DEVT 003-5509/19/CM en date du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a défini les modalités de concertation publique conformément aux articles L. 103-2, L. 103-3 2^e et L. 103-4 du code de l'urbanisme pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer d'utilité publique.

Sur la base de cette délibération, des mesures de publicité ont annoncé aux administrés l'objet, les lieux, dates et modalités du déroulement de cette concertation.

La concertation s'est déroulée du mardi 26 mars au mardi 23 avril 2019 inclus, sous la forme d'une exposition publique dans les locaux de l'Espace Accompagnement Habitat sis 19, rue de la République (13002), avec mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner remarques, questions et observations. Pendant ce mois de concertation, huit permanences techniques, organisées les lundis matin et vendredis après-midi, ont permis d'apporter des explications sur les projets et de répondre aux questions des visiteurs.

Huit personnes au total ont été accueillies dans le cadre de ces permanences et huit contributions écrites ont été consignées dans le registre.

Une réunion de présentation portant sur l'objet de cette concertation et sur la stratégie plus globale de lutte contre l'habitat indigne a été organisée au bénéfice des représentants des Conseils Citoyens des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 6^{ème} arrondissements de Marseille, le lundi 13 mai 2019 au CCO Bernard Dubois (13001), animée par les techniciens de la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat de la Métropole Aix Marseille Provence (Conseil de Territoire Marseille Provence).

Aujourd'hui, conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, il est proposé d'approuver le bilan de cette concertation publique qui met particulièrement en avant l'attente des propriétaires, occupants, habitants et usagers sur les points suivants :

- demande générale des participants d'une communication plus régulière de la puissance publique sur les opérations et la stratégie menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne

- inquiétude des copropriétaires de « bonne foi », souvent occupants, pour faire face aux travaux d'entretien nécessaires dans des copropriétés qui manquent parfois de moyens. Ils souhaitent l'augmentation des aides publiques et la mise en place d'un accompagnement pour y parvenir.

- une crainte est également formulée par certains propriétaires de devoir mettre leur bien en vente par manque de moyens financiers pour réaliser les travaux d'entretien nécessaires et d'une potentielle « récupération » par des investisseurs qui pourraient remettre sur le marché des biens rénovés avec des montants de cession ou de loyers excessifs par rapport aux prix pratiqués actuellement.

- attention particulière à la lutte contre les marchands de sommeil demandée à la puissance publique ainsi qu'à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat (ex : CAF, Etat, Justice, Anah, etc)

- souhait d'un renforcement du respect des droits et obligations de chacun des acteurs du logement et de l'habitat (puissance publique, syndicats, propriétaires, notaires, gestionnaires de biens, etc.)

Enfin, des réponses aux participants ont été apportées par les techniciens lors des permanences tenues dans le cadre de la concertation.

L'ensemble des observations formulées est annexé au bilan.

Le bilan de la concertation sera mis en ligne sur le site internet de la Métropole.

Les évolutions relatives à l'avancée des procédures seront publiées régulièrement sur le site internet de la Métropole et pourront donner lieu à l'organisation d'autres rendez-vous avec les propriétaires, habitants, syndicats, associations locales et autres personnes concernées dans le cadre de temps de concertation complémentaire.

**CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX
DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

DU 26 MARS AU 23 AVRIL 2019

TABLE DES MATIERES

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.....	0
Modalités de la concertation publique.....	2
Contexte réglementaire	2
Délibération métropolitaine DEVT 003-5509/19/CM du 28 fevrier 2019.....	4
Outils de la concertation	4
Outils de communication	4
Lieu d'exposition publique.....	6
Objet de la concertation, participation et sujets évoqués	7
Objet de la concertation	7
Participation et sujets évoqués.....	7
Synthèse des contributions.....	8
Un véritable enjeu de communication.....	8
Une demande de distinction entre les situations	8
renforcement du respect des droits et obligations des acteurs du logement.....	9
Eléments de réponse aux points soulevés	10
Communication de la Métropole	10
Subventions publiques pour aider les propriétaires à réaliser les travaux d'entretien de leurs biens.....	10
Lutte contre les marchands de sommeil.....	11
Régulation des prix du marché de l'immobilier	11
Annexes	12
Annexe 1 : Délibération métropolitaine DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019.....	12
Annexe 2 : Avis de concertation publique	18
Annexe 3 : Publications officielles.....	19
Annexe 4 : Certificats d'affichage.....	21
Annexe 5 : Panneaux de l'exposition publique	24
Annexe 6 : Copie du registre de concertation.....	30

MODALITES DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Par délibération n° DEVT 003-5509/19/CM en date du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini les modalités de concertation publique conformément aux articles L. 103-2, L. 103-3 2^e et L. 103-4 du code de l'urbanisme pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer d'utilité publique.

Sur la base de cette délibération, des mesures de publicité ont annoncé aux administrés l'objet, les lieux, dates et modalités du déroulement de cette concertation.

La concertation s'est déroulée du mardi 26 mars au mardi 23 avril 2019 inclus, sous la forme d'une exposition publique dans les locaux de l'Espace Accompagnement Habitat sis 19, rue de la République (13002), avec mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner remarques, questions et observations. Pendant ce mois de concertation, huit permanences techniques, organisées les lundis matin et vendredis après-midi, ont permis d'apporter des explications sur le projet et de répondre aux questions des visiteurs.

Huit personnes ont été accueillies au total dans le cadre de ces permanences et huit contributions écrites ont été consignées dans le registre.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

ARTICLE L103-2

CREE PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;
- 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;
- 4° Les projets de renouvellement urbain.

ARTICLE L103-3

CREE PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

- 1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;
- 2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

ARTICLE L103-4

CREE PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

ARTICLE L103-5

CREE PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de l'article L. 103-2 et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale.

ARTICLE L103-6

CREE PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

DELIBERATION METROPOLITAINE DEVT 003-5509/19/CM DU 28 FEVRIER 2019

Par délibération n° DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini les modalités de concertation publique conformément aux articles L. 103-2, L. 103-3 2^e et L. 103-4 du code de l'urbanisme pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer d'utilité publique (annexe 1).

OUTILS DE LA CONCERTATION

OUTILS DE COMMUNICATION

La concertation a pour objectif d'informer et de pouvoir recueillir les observations de toute personne intéressée par le projet objet de la concertation. Pour cela, pendant toute la durée de la concertation publique, la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat de la Métropole Aix Marseille Provence a pu informer, renseigner et recueillir les remarques des propriétaires, occupants, associations, etc, intéressés par le projet selon les modalités prévues par la délibération du 28 février 2019.

L'information du public s'est faite par :

- **L'affichage de l'avis de concertation publique** (annexe 2) au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'Hôtel de Ville et dans les huit mairies de secteur, du 19 mars 2019 au 23 avril 2019 inclus (annexe 3)
- **La publication de l'avis de concertation publique sur les sites internet des deux collectivités concernées** (ville de Marseille et Métropole Aix-Marseille-Provence)
- **La publication de l'avis de concertation publique dans deux journaux locaux** (la Marseillaise et la Provence du 19 mars 2019) (annexe 3)
- **La mise à disposition d'un flyer dans toutes les mairies de secteur et sur le lieu de la concertation** (Espace Accompagnement Habitat, 19 rue de la République).

CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Flyer

CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) NÉCESSAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



IMMEUBLES DÉGRADÉS

La Métropole Aix-Marseille-Provence engage des mesures immédiates sur le territoire marseillais, en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de déclarations d'utilité publique (DUP).

L'objectif est multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant,

remettre sur le marché des logements vacants, mais aussi améliorer les conditions d'habitabilité de certains îlots bâtis.

Cette démarche s'inscrit dans la stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne adoptée par la Métropole et prévoyant un cadre d'intervention global pour traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille.

**Informez-vous et participez
à la concertation publique
organisée par la Métropole
du 26 mars au 23 avril 2019**

- > Espace Accompagnement Habitat
19, rue de la République - 13002 Marseille
de 9h à 17h
eah@ampmetropole.fr - 04 95 09 58 58
- > Panneaux d'information sur le projet
- > Registre à disposition du public

**Permanences auprès desquelles
vous pourrez obtenir des renseignements**

Les vendredis 29 mars, 5, 12 et 19 avril de 13h à 17h
Les lundis 1^{er}, 8 et 15 avril de 9h à 13h
Le mardi 23 avril de 9h à 13h

**Dossier de concertation publique
consultable en ligne**
www.ampmetropole.fr
www.marseille-provence.fr

Métropole Aix-Marseille-Provence - 513 boulevard Charles Livon - 13007 MARSEILLE - Création : DOACRE G&C - 03/2019

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

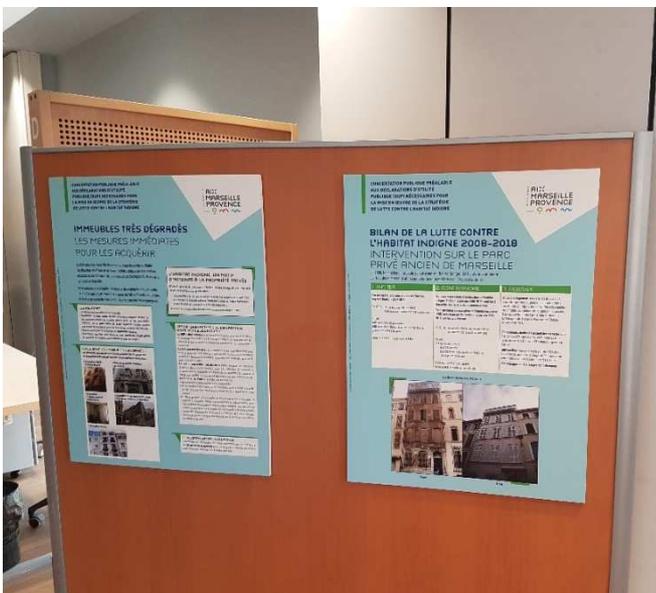
LIEU D'EXPOSITION PUBLIQUE

L'exposition publique a été organisée dans un lieu permettant l'accueil du public sur une large amplitude horaire (9h – 17h du lundi au vendredi) à l' :

Espace Accompagnement Habitat

19 rue de la République - 13002 Marseille

Du 16 mars au 23 avril 2019 inclus



Ont été mis à la disposition du public :

- 6 panneaux informatifs
- Un registre de concertation pour recueillir les contributions écrites des visiteurs



OBJET DE LA CONCERTATION, PARTICIPATION ET SUJETS EVOQUES

OBJET DE LA CONCERTATION

La Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille. Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP). L'objectif est multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics mais aussi constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et améliorer les conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La présente concertation publique s'inscrit donc dans le cadre de la stratégie métropolitaine mise en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne, notamment dans le centre ancien de Marseille. Cette action ciblée et prioritaire impliquera la mise en œuvre de procédures coercitives telles que des expropriations. Il est donc nécessaire de déclarer d'utilité publique l'acquisition des biens immeubles dont l'état de dégradation menacerait la salubrité et la sécurité publique.

PARTICIPATION ET SUJETS EVOQUES

Un total de huit personnes se sont présentées lors des permanences techniques. Toutes ont rempli le registre mis à leur disposition et ont pu échanger avec le technicien assurant la permanence.

Parmi elles, six occupants (locataires ou propriétaires) venaient se renseigner sur le cas particulier de leur immeuble, dans le but :

- D'informer la collectivité de la mise en œuvre de diagnostics techniques et/ ou de travaux
- D'informer la collectivité sur l'état de leur immeuble/logement ainsi que sur le fonctionnement (ou le dysfonctionnement) de la copropriété, selon les cas
- De proposer des mesures à mettre en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne
- D'émettre des critiques sur la lenteur des procédures précédemment conduites.

Les autres, des membres de deux collectifs (collectif du 5 novembre et Un Centre-Ville Pour Tous), ainsi qu'un représentant des habitants d'Euroméditerranée, sont venus s'informer sur le sujet de manière plus générale ainsi que sur la démarche de concertation.

Des explications et précisions ont pu être apportées à tous les participants dans le cadre d'échanges directs.

L'exhaustivité des contributions écrites est jointe en annexe.

SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

La concertation, dans son ensemble, a réuni des participants manifestant un intérêt particulier pour les mesures mises en place pour lutter contre l'habitat indigne et, pour certains, venus soumettre des contributions visant à apporter des réponses aux enjeux globaux du sujet.

Certaines personnes venaient également chercher des réponses quant à leur situation particulière. Des copropriétaires d'immeubles sous procédures de péril notamment, avaient déjà engagé des démarches pour la mise en œuvre de diagnostics techniques permettant de réaliser les travaux prescrits par les arrêtés.

UN VERITABLE ENJEU DE COMMUNICATION

Il ressort de cette concertation, et de la faible participation recueillie, que la résorption de l'habitat indigne reste un sujet particulièrement complexe et difficile à appréhender. Des observations recueillies dans le registre résultent une demande générale d'informations plus claires et délivrées dans la bonne temporalité. D'autres points ont été soulevés :

- Inaction des propriétaires et/ou des gestionnaires face aux sollicitations des locataires
- Manque d'informations claires en temps réel sur le déroulé des études et des travaux auprès des locataires des immeubles ayant fait l'objet d'arrêtés de péril avec évacuation.

De manière générale, cette concertation a été l'occasion d'échanger avec des propriétaires, locataires, habitants ou représentants d'associations qui se sont montrés force de proposition.

UNE DEMANDE DE DISTINCTION ENTRE LES SITUATIONS

Les contributions tendent à souligner la nécessité de distinguer les différents profils de propriétaires privés.

1/ Il est fait état d'une véritable inquiétude de la part des propriétaires modestes, investis dans la gestion de leur immeuble mais n'ayant pas forcément les moyens financiers permettant de réaliser des travaux de restructuration importants sur leur bien.

Contributions des participants :

- Assouplir les critères d'éligibilité aux subventions de l'Anah (notamment pour les propriétaires occupants)
- Proposer un accompagnement ciblé aux propriétaires grâce à des informations régulières sur les dispositifs existants

2/ Une attention particulière à la lutte contre les marchands de sommeil est demandée à la puissance publique.

Contributions des participants :

- Associer la CAF dans le dispositif de lutte contre l'habitat indigne en veillant à ce que les marchands de sommeil ne perçoivent plus directement les aides pour des logements ne répondant pas aux normes d'habitabilité
- Remettre sur le marché des logements vacants propriété publique très dégradés qui pourraient être entièrement réhabilités au profit d'occupants victimes des marchands de sommeil
- Facturer systématiquement le coût des relogements des occupants évacués de logements dégradés aux propriétaires défaillants d'immeubles frappés d'arrêtés de péril ou d'insalubrité
- Exclure les marchands de sommeil du bénéfice des plans de sauvegarde des copropriétés dégradées

3/ Une crainte est formulée concernant la prise en compte de la situation de certains propriétaires qui n'auraient pas les moyens financiers d'assumer les travaux prescrits dans les arrêtés et se trouveraient contraints de vendre leur logement. L'inquiétude porte également sur le fait que ces biens puissent devenir de « véritables opportunités foncières » pour les investisseurs immobiliers qui seraient ensuite susceptibles de pratiquer des prix de revente ou des loyers trop élevés par rapport aux prix du marché.

RENFORCEMENT DU RESPECT DES DROITS ET OBLIGATIONS DES ACTEURS DU LOGEMENT

Face à ces différents enjeux, des contributeurs informés en appellent au respect plus strict de la loi et à une évolution réglementaire sur plusieurs points. Les propositions suivantes sont faites :

- Que les arrêtés de péril soient publiés avec les noms de propriétaires
- Que la publicité foncière des arrêtés soit effectuée pour tous les arrêtés et mise à la charge des propriétaires
- Que les locataires évacués puissent faire valoir leur droit de réintégration de leur logement une fois la réhabilitation achevée
- Qu'il soit élaboré, en lien avec l'Etat, des dispositions légales visant à pouvoir contrôler les obligations des syndicats de copropriété ou gestionnaires de biens
- Que les locataires soient informés de l'avancement des travaux pendant la durée de leur évacuation.

ELEMENTS DE REPONSE AUX POINTS SOULEVES

COMMUNICATION DE LA METROPOLE

La Métropole Aix-Marseille-Provence et ses concessionnaires publient régulièrement sur leurs sites internet respectifs des pages d'informations sur les projets d'aménagement en cours, les différents documents et actes pris à chaque étape des procédures mises en œuvre, les avis de publicité légale annonçant le lancement de chaque projet, etc.

Des réunions d'échanges avec les conseils citoyens, les associations et les habitants ont été et peuvent être organisées à la demande de ces instances.

Par ailleurs, en janvier dernier, la Métropole Aix-Marseille-Provence a ouvert l'Espace Accompagnement Habitat (EAH) au 19, rue de la République (13002), centre de ressources « au service de tous les habitants de la Métropole ». La mission de cet espace, qui met en synergie plusieurs acteurs de l'habitat, est de centraliser dans un même lieu les principaux services apportés aux habitants (accueillir, informer, traiter, prévenir, accompagner) mais aussi aux acteurs publics et privés de l'habitat. L'EAH regroupe ainsi les acteurs spécialisés dans l'information et le conseil dans les domaines du logement, de l'amélioration de l'habitat et de l'énergie autour de plusieurs pôles : le pôle lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, le pôle logement social et privé, le pôle réhabilitation de l'habitat, des pôles juridiques et d'accès aux droits ainsi qu'un pôle accession sociale à la propriété.

SUBVENTIONS PUBLIQUES POUR AIDER LES PROPRIETAIRES A REALISER LES TRAVAUX D'ENTRETIEN DE LEURS BIENS

Afin de soutenir l'action publique suite aux conséquences de l'effondrement d'immeubles d'habitation privés survenus le 5 novembre 2018 rue d'Aubagne, le Conseil d'Administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a délibéré le 28 novembre 2018 des mesures exceptionnelles pour Marseille. Une convention d'OPAH-RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » a été signée par les différents partenaires dans le but de mettre en application ces dispositions qui visent à répondre à l'urgence de traiter les désordres des immeubles évacués et faciliter le retour des occupants. Cette convention revêt donc un caractère dérogatoire et exceptionnel. Cette opération transitoire de trois ans sera relayée par des dispositifs nouveaux en cours de mise au point entre les différents partenaires.

Des baux à réhabilitation pourront également être souscrits par des propriétaires souhaitant confier la rénovation de leur bien à la puissance publique ou ses opérateurs qui en assureront ensuite la gestion pendant une durée déterminée.

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Parmi les outils nouveaux dont la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite se doter dans le cadre de sa nouvelle stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, figure le permis de louer. Il sera mis en place à Marseille à titre expérimental sur le quartier Noailles à la rentrée 2019. Lorsque le logement est situé dans ce périmètre, une autorisation avant toute mise en location du logement doit être obligatoirement obtenue.

Par ailleurs, dans une perspective d'efficacité renforcée des conditions de réussite du plan d'actions, la Métropole travaille actuellement sur des propositions d'expérimentation de démarches innovantes dérogoires, tant réglementaires que législatives, notamment en matière de lutte contre les marchands de sommeil.

RÉGULATION DES PRIX DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

La Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates pour acquérir les immeubles les plus dégradés soit par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP) en vue d'interventions d'intérêt général par voie d'expropriation, soit par voie amiable ou en mettant en œuvre son droit de préemption. L'estimation des biens acquis est réalisée par France Domaine. Une fois maîtrisés, ces biens seront cédés à des bailleurs sociaux afin de produire du logement locatif social, de l'habitat adapté (personnes vieillissantes, jeunes travailleurs, étudiants, etc.) et développer l'accès social à la propriété. Ces interventions de la puissance publique doivent permettre une régulation des prix du marché foncier.

ANNEXES

ANNEXE 1 : DELIBERATION METROPOLITAINE DEVT 003-5509/19/CM DU 28 FEVRIER 2019

Métropole Aix-Marseille-
Provence

République
Française

Département des
Bouches du Rhône

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

Séance du 28 février 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Jean HETSCH - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÉS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Métropole Aix-Marseille-Provence
DEVT 003-5509/19/CM

Etaients absents et représentés Mesdames et Messieurs :

René BACCINO représenté par Marie-Josée BATTISTA - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Moussa BENKACI représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Jean-Louis CANAL représenté par Jacky GERARD - Eric CASADO représenté par Nicole JOULIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Philippe CHARRIN représenté par Roland GIBERTI - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCER - Robert DAGORNE représenté par Michel BOULAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Jeanne MARTI - Hervé FABRE-AUBRESPY représenté par Régis MARTIN - Jean-Claude FERAUD représenté par Georges CRISTIANI - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Gilbert FERRARI représenté par François BERNARDINI - Claude FILIPPI représenté par Christian BURLE - Loïc GACHON représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Noro ISSAN-HAMADY représentée par Arlette FRUCTUS - Gaëlle LENFANT représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Mireille BALLETTI - Jean-Pierre MAGGI représenté par André BERTERO - Rémi MARCENGO représenté par Sylvia BARTHELEMY - Bernard MARTY représenté par Florence MASSE - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Patrick PIN - Marie-Claude MICHEL représentée par Pascale MORBELLI - Pascal MONTECOT représenté par Nicolas ISNARD - Patrick PAPPALARDO représenté par Catherine PILA - Roger PELLENC représenté par Arnaud MERCIER - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Jean-Jacques POLITANO représenté par Jacques BOUDON - Gérard POLIZZI représenté par Garo HOVSEPIAN - Bernard RAMOND représenté par Philippe DE SAINTDO - Julien RAVIER représenté par Frédéric DOURNAYAN - Emmanuelle SINOPOLI représentée par Véronique PRADEL - Francis TAULAN représenté par Jules SUSINI - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe VERAN représenté par David YTIER.

Etaients absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Odile BONTHOUX - Frédéric BOUSQUET - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Laurent COMAS - Bruno GILLES - Maryse JOISSAINS MASINI - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Jean-Marie LEONARDIS - Christophe MASSE - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Maryse RODDE - Eric SCOTTO - Frédéric VIGOUROUX - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaients présentes et représentées en cours de séance Mesdames :

Irène MALAUZAT représentée à 14h05 par Olivier FREGEAC - Virginie MONET-CORTI représentée à 15h16 par Georges GOMEZ.

Etaients présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Bernard JACQUIER à 14h12 - Richard MALLIÉ à 14h15 - Alexandre GALLESE à 14h21 - Jacques BESNAÏNOU à 14h33 - Sylvaine DI CARO à 15h03 - Gérard BRAMOULLÉ à 15h03 - Carine ROGER à 15h03 - Claude VALLETTE à 15h03 - Didier ZANINI à 15h03 - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE à 15h03 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 15h15 - Henri PONS à 15h16 - Georges ROSSO à 15h16 - Florence MASSE à 15h16 - Christine CAPDEVILLE à 15h30 - Patrick PIN à 15h30 - Gaby CHARROUX à 15h30 - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI à 15h30 - Sandra DALBIN à 15h30 - Marc POGGIALE à 15h36 - Pascale MORBELLI à 15h36 - Christian PELLICANI à 15h36 - Lionel ROYER-PERREAUT à 15h36 - Marcel MAUNIER à 15h38.

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

Métropole Aix-Marseille-Provence
DEVT 003-5509/19/CM

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

DEVT 003-5509/19/CM

■ **Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé - 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**

MET 19/9787/CM

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 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 logiques 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.

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.

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Métropole Aix-Marseille-Provence
DEVT 003-5509/19/CM

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 centaine 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.

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Métropole Aix-Marseille-Provence
DEVT 003-5508/19/CM

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 la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- 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 ;
- La délibération n°015-3854/18/CM du 18 mai 2018 approuvant le bilan de concertation pour la restauration immobilière concernant des immeubles de l'OPAH RU multisites « grand centre ville »
- La délibération n°012-5208/18/CM du 13 décembre 2018 approuvant une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 26 février 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Métropole Aix-Marseille-Provence
DEVT 003-5508/19/CM

Considérant

- Que le recours à la procédure de restauration immobilière est nécessaire pour atteindre les objectifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à volet Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites grand centre ville en vue de contraindre les propriétaires des immeubles les plus dégradés à réhabiliter leurs biens sous peine d'expropriation ;
- Que le recours à la Déclaration d'Utilité Publique « logement social » est nécessaire sur les immeubles les plus dégradés concernés par des mesures de polices en matière d'habitat en vue de leur traitement global et pérenne et dans l'objectif de transformer le parc « social de fait » en parc « social de droit », notamment dans les secteurs carencés ;
- Que le recours à la Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » est nécessaire sur des ensembles d'immeubles ou des îlots urbains impactés par des immeubles dégradés pour acquérir l'ensemble des biens nécessaires à un traitement d'ensemble pérenne de renouvellement urbain ;
- Que le recours à ces procédures de Déclaration d'Utilité Publique complémentaires « logement social » et « réserve foncière » impose une concertation publique préalable, et qu'elles relèvent de la même stratégie.

Délibère

Article 1 :

En vue d'engager les procédures d'expropriation s'inscrivant dans la stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé approuvée le 13 décembre 2018, sont approuvées sur le territoire de la commune de Marseille les modalités de la concertation publique préalable à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « logement social » et à Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » pour maîtriser les immeubles et les îlots nécessaires à la production de logements sociaux et à la maîtrise du foncier nécessaire des projets de renouvellement urbain du tissu ancien dégradé.

Est ainsi visé dans le délai le plus court la maîtrise de 100 immeubles en vue de leur traitement en logements sociaux institutionnels.

Article 2 :

Est approuvé le troisième programme de travaux de restauration immobilière ci-annexé portant sur 47 immeubles de l'opération d'amélioration de l'habitat multisites « grand centre ville » à Marseille en vue d'obtenir sa déclaration d'utilité publique au titre de l'article L313-4 du Code de l'Urbanisme.

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son concessionnaire, est autorisée à demander à Monsieur le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône, l'ouverture de l'enquête publique préalable en vue d'obtenir l'arrêté déclarant d'Utilité Publique la réalisation du programme de travaux de restauration de ces immeubles, au profit de la Métropole ou de son concessionnaire.

Le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique est habilité à solliciter l'ensemble des actes subséquents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL

Signé le 28 Février 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 14 mars 2019

ANNEXE 2 : AVIS DE CONCERTATION PUBLIQUE



AVIS
CONCERTATION PUBLIQUE

Concertation publique préalable aux Déclarations d'Utilité Publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne

La Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans sur Marseille. Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP). L'objectif est multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, mais aussi améliorer les conditions d'habitabilité de certains îlots bâtis.

Par délibération n°DEVT 003-5509/19/CM en date du 28 février 2019, la Métropole Aix-Marseille Provence a défini les modalités de concertation publique conformément aux articles L. 103-2, L. 103-3 2° et L. 103-4 du code de l'urbanisme pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserve foncière à déclarer d'utilité publique.

Une concertation publique est organisée pendant un mois, du mardi 28 mars au mardi 23 avril 2019 inclus, sur cette thématique.

A cet effet, une exposition publique des documents explicitant le projet accompagnée d'un registre permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers seront mis à la disposition du public aux mêmes dates, dans le lieu public suivant :

Espace Accompagnement Habitat

19, rue de la République
13002 Marseille

du mardi 28 mars 2019 au mardi 23 avril 2019 inclus
9H00 – 17H00

Aux mêmes dates, les documents seront également consultables en ligne sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille Provence (<https://www.ampmetropole.fr>).

A compter du vendredi 29 mars 2019, une permanence permettant d'apporter des explications et de répondre aux questions sera assurée par un technicien à l'Espace Accompagnement Habitat :

- Les lundis matin de 9h00 à 13h00 (lundis 01/04, 08/04 et 15/04)
- Les vendredis après-midi de 13h00 à 17h00 (vendredis 29/03, 05/04, 12/04 et 19/04)
- Le mardi 23 avril 2019 matin de 9h00 à 13h00, en remplacement du lundi 22 avril (férié)

Annonces légales

Contact: 0 49 184 46 30 - aij@provence-medix.fr Mardi 29 Mars 2019

VENTES AUX ENCHERES

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES AVIS SAISIE IMMOBILIERE ET SUR SUBROGATION TENU SOUS LOT... MISE A PREL: 700000 EURO

SOP MARIE-HELENE GROSCHALLIGOURT LAURENT CHESTONER - AMELIE SALTER... MISE A PREL: 100000 EURO

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES JOURNÉES 21 MARS 2019... MISE A PREL: 100000 EURO

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES JOURNÉES 21 MARS 2019... MISE A PREL: 100000 EURO

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES JOURNÉES 21 MARS 2019... MISE A PREL: 100000 EURO

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES JOURNÉES 21 MARS 2019... MISE A PREL: 100000 EURO

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES JOURNÉES 21 MARS 2019... MISE A PREL: 100000 EURO

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES JOURNÉES 21 MARS 2019... MISE A PREL: 100000 EURO

ANNONCES LEGALES

REPUBLIQUE FRANCAISE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE... MISE A PREL: 100000 EURO

AVIS D'AUTORISATION PREFECTORALE

AVIS D'AUTORISATION PREFECTORALE... MISE A PREL: 100000 EURO

PREFECTURE DE LA REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE... MISE A PREL: 100000 EURO

REPUBLIQUE FRANCAISE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

AVIS D'AUTORISATION PREFECTORALE... MISE A PREL: 100000 EURO

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS
D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA
STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

ANNEXE 4 : CERTIFICATS D’AFFICHAGE

METROPOLE
AIX
MARSEILLE
PROVENCE
— 9 m w

Marseille le, 26 AVR. 2019

Présidente de la Métropole
Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Martine Vassal, certifie que l’Avis de concertation Publique préalable aux Déclarations d’Utilité Publique (DUP), nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l’habitat indigne, a été affiché du 19 mars au 23 avril 2019 inclus, au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence.



Martine VASSAL

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE – BP 48014 -13567 MARSEILLE CEDEX 02

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS
D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA
STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Agnès VERNET, assurant l'intérim sur le poste du Directeur des Ressources Partagées de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et de Patrimoine de la Ville de Marseille, certifie que :

L'Avis de Concertation Publique préalable aux Déclarations d'Utilité Publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat,

A été affiché, en Mairie de Marseille, en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et de Patrimoine(40, rue Fauchier 13002 Marseille) et publié sur le site Internet de la Ville de Marseille.

du 19 mars 2019 au 23 avril 2019 inclus,

Fait à Marseille, le 06 mai 2019

Pour le Maire, par délégation

**L'Attachée,
Par intérim du Directeur
des Ressources Partagées
de la DGAUFP**

Agnès VERNET

CONCERTATION PUBLIQUE PREALABLE AUX DECLARATIONS
D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA
STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



CERTIFICAT D'AFFICHAGE
N°19/362

Le Maire de Marseille, Ancien Ministre,
Vice-président honoraire du Sénat, certifie que :

**L'AVIS DE CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE AUX
DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) NÉCESSAIRES POUR LA
MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE.**

a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville

DU 19 MARS 2019 AU 23 AVRIL 2019 INCLUS

Fait à Marseille en l'Hôtel de Ville,
Le 24 avril 2019

**Pour le Maire par délégation,
La Responsable du Service Assemblées et Commissions**

Nathalie CORREZE

Par délégation : *Thomas Segoden*



Hôtel de Ville - 13233 MARSEILLE CEDEX 20 - TÉL. : 04 91 55 11 11



CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE
AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ
PUBLIQUE (DUP) NÉCESSAIRES POUR
LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE, UNE ACTION COMPLEXE

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé implique des acteurs nombreux aux missions partagées. C'est une problématique partenariale qui implique un travail conjoint et complexe d'acteurs publics et privés au sein de plusieurs dispositifs cadres.

DE NOMBREUX ACTEURS

L'État, par l'intermédiaire du préfet, prend les arrêtés d'insalubrité et déclare d'utilité publique l'acquisition par la collectivité ou l'opérateur compétent des immeubles qui feront l'objet d'une procédure d'expropriation. Le prix fixé pour l'acquisition des immeubles par la collectivité est soumis à l'évaluation de la Direction de l'immobilier de l'État.

L'Agence régionale de la santé (ARS) prépare les décisions du préfet en ce qui concerne l'insalubrité. Elle s'appuie pour ce faire sur les rapports du service d'hygiène communal.

La Ville de Marseille est compétente en matière de police de l'habitat (arrêtés de péril et d'insalubrité, immeubles menaçant ruine, sécurité des équipements communs, sécurité des hôtels meublés). En cas de défaillance des propriétaires, elle assure également l'hébergement ou le relogement des ménages dont les logements sont interdits à l'habitation.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière de résorption de l'habitat indigne et d'amélioration de l'habitat privé, deux domaines dont elle assure le pilotage stratégique et opérationnel.

L'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) accompagne locataires et propriétaires dans leurs démarches (information gratuite sur les droits et obligations, solutions de logements adaptés, conditions d'accès au parc locatif).

Le procureur de la République engage les procédures à l'encontre des propriétaires ou exploitants passibles de poursuites pénales du fait du non-respect des arrêtés, de la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'habitat contraires à la dignité humaine et de mise en danger de la vie d'autrui. Il peut à ce titre mobiliser des moyens d'enquêtes de tous ordres.

La Police nationale et la Gendarmerie nationale assistent les communes et la préfecture dans l'exécution des arrêtés et instruisent les enquêtes à la demande du procureur.

La Caisse d'allocations familiales (Caf) peut suspendre le versement des allocations logements aux propriétaires qui louent un logement non-décent ou insalubre.

Les bailleurs sociaux peuvent intervenir sur des opérations d'acquisition/amélioration d'immeubles dégradés en vue de leur transformation en logements sociaux.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), la Métropole, les communes, le Département et la Région participent également au financement des opérations d'amélioration ou de transformation des immeubles.

UNE RÉGLEMENTATION MULTIPLE

- > Règlement sanitaire départemental (RSD)
- > Code de la construction et de l'habitation
- > Code de la santé publique
- > Code de l'environnement
- > Code pénal
- > Code général des collectivités territoriales
- > Code de la sécurité sociale

CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE
AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ
PUBLIQUE (DUP) NÉCESSAIRES POUR
LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

METROPOLE
Aix
MARSEILLE
PROVENCE

BILAN DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE 2008-2018

INTERVENTION SUR LE PARC PRIVÉ ANCIEN DE MARSEILLE

En 2008, le deuxième protocole de Lutte contre l'habitat indigne (LHI) a été mis en œuvre par la Ville de Marseille alors compétente en la matière avec 3 types d'actions :

1. INCITER

Par une opération d'amélioration de l'habitat dégradé (OAHd) - 2007-2016

OBJECTIF : inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux avec des subventions.

BILAN

362 immeubles diagnostiqués
208 immeubles réhabilités par leurs propriétaires grâce à des aides publiques

MONTANT DES SUBVENTIONS : 4,9 M€

2. CONTRAINDRE

Par deux concessions d'éradication de l'habitat indigne (EHI) sur la période 2008-2019, confiées à Marseille Habitat et Urbanis Aménagement

Par l'opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI) Saint Mauront/Gaillard sur la période 2014-2019, confiée à la Soleam

OBJECTIF : imposer la rénovation des immeubles, notamment par la maîtrise publique.

BILAN

114 immeubles acquis
dont 77 rénovés
dont 37 démolis en vue de la création de 100 logements sociaux

COÛT DE L'OPÉRATION : 55 M€
(dont 28 M€ de participation publique)

3. RELOGER

Un parc de logement-relais existe depuis 2002, année de lancement du premier protocole de lutte contre l'habitat indigne. Destiné à offrir à des familles en difficulté des solutions de logement temporaire, il est aujourd'hui financé par la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'État pour un budget de 7 M€.

70 logements dédiés à l'accueil des ménages pour 6 à 12 mois (20 dans le diffus et 50 meublés dans la résidence « Les jardins de l'Espérance », gérée par Adoma).

600 familles hébergées sur la période 2003-2017. Les ménages sont ensuite relogés définitivement ou retournent dans leurs logements après travaux.

230 ménages ont été relogés définitivement.

Rue Sénac-de-Meilhan, Marseille



Avant

Après

CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE
AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ
PUBLIQUE (DUP) NÉCESSAIRES POUR
LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



HABITAT INDIGNE, LA STRATÉGIE MÉTROPOLITAINE



DES MESURES IMMÉDIATES

DUP déjà délibérées pour 80 immeubles.

Mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat dégradé de Renouvellement urbain (OPAH-RU) transitoire sur le périmètre du grand centre-ville

Accélération des procédures de demande de Déclaration d'utilité publique (DUP) pour permettre l'expropriation des propriétaires négligents.



UNE ÉVOLUTION SOUHAITÉE DE LA RÉGLEMENTATION ET DU CADRE JURIDIQUE POUR LUTTER CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Pénaliser plus sévèrement le statut de « bailleur négligent/marchand de sommeil », notamment en leur interdisant d'exercer une profession immobilière.

Réviser la réglementation des Sociétés civiles immobilières (SCI), outils détournés profitant aux marchands de sommeil pour organiser l'opacité et leur insolvabilité.

Instaurer une confiscation de leurs biens et disposer sans délai des décrets d'application de la loi ELAN le permettant.



UN ENGAGEMENT FINANCIER À LA HAUTEUR DES ENJEUX

400 M€ mobilisés par la Métropole et ses partenaires publics.

171,5 M€ de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
188,5 M€ des collectivités et partenaires publics,
240 M€ de l'état à travers l'Agence nationale de l'habitat.

Doublage de l'aide à la rénovation énergétique Provence Eco Rénov"
Jusqu'à 6000 € d'aide et des plafonds d'éligibilité revus à la hausse.

L'aide départementale à l'acquisition dans l'ancien portée de 3000 € à 5000 € pour tous.

Un partenariat renforcé avec l'Agence nationale de l'habitat pour favoriser et stimuler la rénovation de l'habitat.



UNE NOUVELLE ORGANISATION ADMINISTRATIVE

Création d'une direction dédiée à la lutte contre l'habitat indigne chargée d'organiser, simplifier et accélérer la coordination entre les intervenants des différents services et institutions.

Création d'un espace d'accompagnement Habitat, guichet unique pour les locataires et les propriétaires regroupant les services des institutions et organismes en charge des questions d'habitat.



UNE VISION GLOBALE DES PROJETS ET UNE CONCERTATION DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS

Lancement de « Assise citoyennes de l'habitat » avec des recommandations et des propositions attendues d'ici le printemps 2019.

25 M€ dédiés au financement des projets innovants.



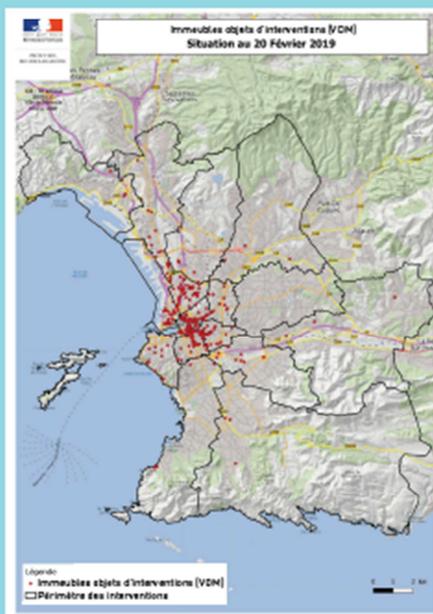
DEMANDE D'UN PARTENARIAT RENFORCÉ AVEC L'ÉTAT

La politique du logement et de l'habitat implique tous les acteurs publics. À ce titre, la Métropole demande pour l'ensemble du territoire et pour la commune de Marseille :

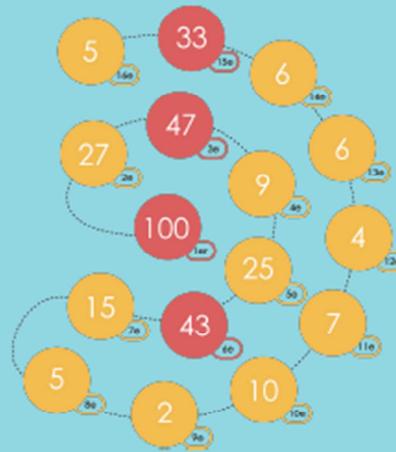
- la nomination d'un préfet délégué chargé de la lutte contre l'habitat indigne dédié à la coordination des dispositifs,
- la nomination d'un vice-procureur chargé de la lutte contre l'habitat indigne pour accélérer le traitement des dossiers,
- l'engagement d'une grande opération d'urbanisme sur le centre-ville de Marseille,
- la création d'une zone franche urbaine pour contribuer à la revitalisation du grand centre-ville de Marseille et favoriser la création d'emplois.

CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE
AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ
PUBLIQUE (DUP) NÉCESSAIRES POUR
LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

HABITAT INDIGNE, LA MÉTROPOLE VA TRAITER 10 000 LOGEMENTS EN 10 ANS À MARSEILLE



Depuis novembre 2018, plus de 300 arrêtés de périls ont été pris par les services de la ville de Marseille.



Nombre d'arrêtés de péril par arrondissement de Marseille depuis novembre 2018. Situation au mois de février 2019.

Face à cette situation, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé d'ici à 2029 :

D'acquérir et rénover 1400 logements dégradés

- > dont 800 logements situés dans des copropriétés dégradées de plus de 100 lots construites entre 1950 et 1975
- > dont 600 logements situés dans l'habitat privé ancien

Aide aux propriétaires de 8600 autres logements pour qu'ils les réhabilitent par le biais de subventions

- > dont 4000 logements bénéficiant d'aides dans le cadre du Plan Initiative copropriété (PIC)
- > dont 4600 logements bénéficiant d'aides dans le cadre du 3^e protocole de lutte contre l'habitat indigne

CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE
AUX DÉCLARATIONS D'UTILITÉ
PUBLIQUE (DUP) NÉCESSAIRES POUR
LA MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE
DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



IMMEUBLES TRÈS DÉGRADÉS LES MESURES IMMÉDIATES POUR LES ACQUÉRIR

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite demander au Préfet des Bouches-du-Rhône de déclarer d'utilité publique Les interventions nécessaires au traitement des immeubles les plus dégradés situés sur le territoire de Marseille.

Cette procédure, susceptible d'entraîner des expropriations, se justifie en effet lorsqu'un patrimoine est dégradé du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires.

LES OBJECTIFS

- > Réhabiliter les immeubles les plus dégradés,
- > Transformer un parc social de fait (logements indignes occupés par des personnes souvent en situation précaire gérés par des propriétaires indécents) en un parc social de droit (logements sociaux adaptés aux besoins des familles et gérés par des bailleurs sociaux institutionnels),
- > Remettre sur le marché immobilier les logements vacants,
- > Restructurer des îlots pour améliorer leurs conditions d'habitabilité et requalifier les quartiers pour le confort urbain des usagers.

QUELS SONT LES IMMEUBLES CONCERNÉS ?

Les demandes de déclaration d'utilité publique (DUP) concernent les immeubles présentant l'une des caractéristiques suivantes :

> Immeubles frappés d'arrêtés de péril



> Immeubles frappés d'arrêtés d'insalubrité



> Immeubles vacants



> Immeubles en état d'abandon ou de ruine



> Immeubles situés dans un îlot urbain dégradé ou impropre à l'habitation



L'HABITAT INDIGNE, UN MOTIF D'ATTEINTE À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

D'intérêt général, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé peut impliquer de porter atteinte à la propriété privée :

« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (DDHC).

LES DIFFÉRENTS TYPES DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) :

La DUP « droit commun » est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages. Elle permettra à la Métropole d'adopter un mode opératoire systématique en vue de produire des logements sociaux dans tous les quartiers les nécessitant.

La DUP « réserve foncière » est de mande en vue de l'acquisition d'immeubles ou de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante lorsqu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

La DUP « restauration immobilière » permet d'imposer un programme de travaux déclaré d'utilité publique, visant à la restauration de l'immeuble et à l'amélioration de l'habitabilité des logements. Ce programme de travaux est à réaliser dans un délai fixé sous peine d'expropriation des propriétaires défaillants.

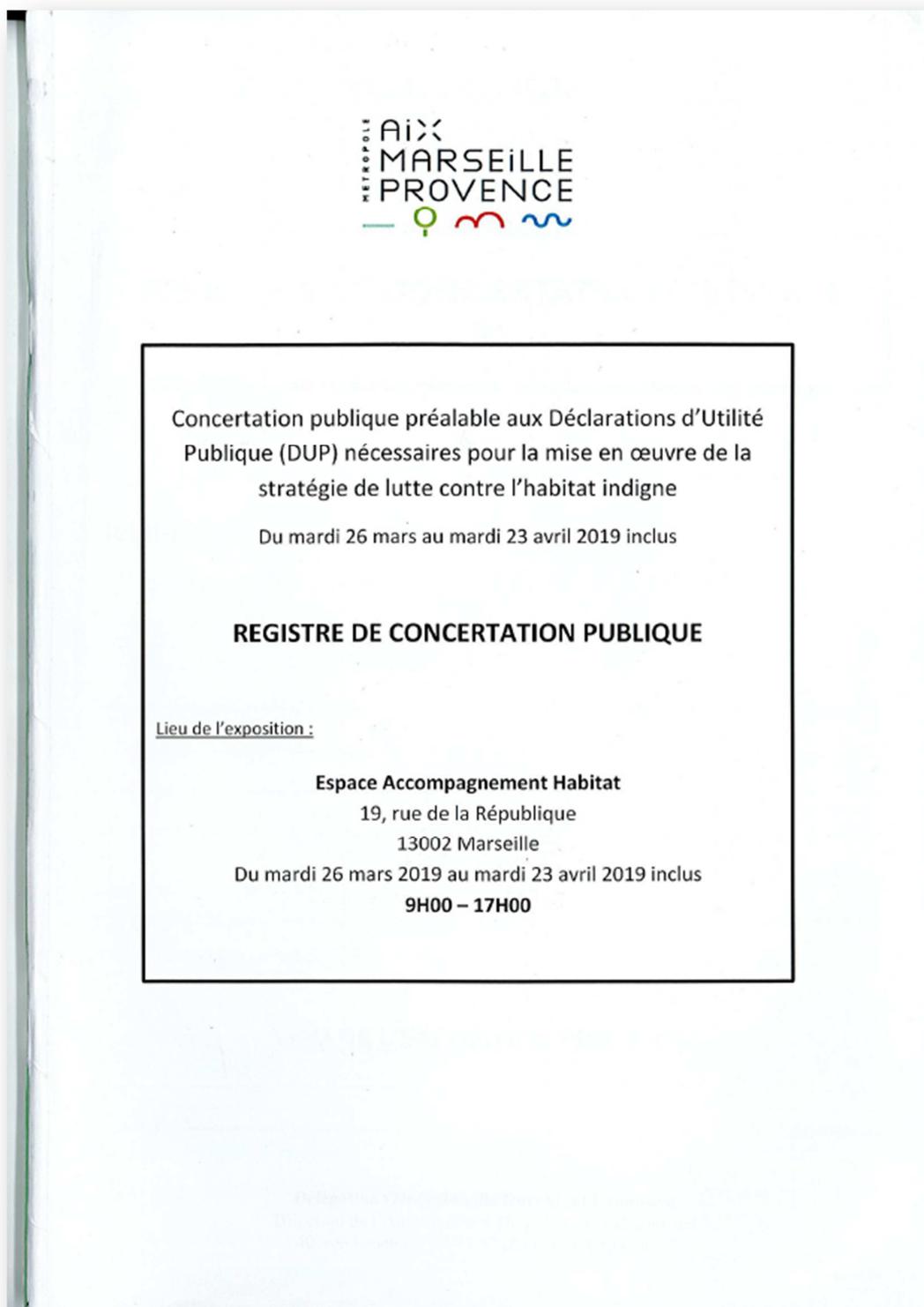
La DUP dite « loi Vivien » peut être mise en œuvre sur :

- > des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable,
- > des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter,
- > à titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine.

LE RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le bénéficiaire de l'expropriation (Métropole, concessionnaires, etc.) est tenu à une **obligation de relogement** envers les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation constituant leur habitation principale.

ANNEXE 6 : COPIE DU REGISTRE DE CONCERTATION



OBSERVATIONS DU PUBLIC

Mardi 26 Mars 2019

Mercredi 27 MARS 2019

Judi 28 Mars 2019

Vendredi 29 Mars 2019.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

29/03/19 Bledi Naïma 9 rue L'Astruc 13005 :
informations claires. Nous ne sommes pas dans
le périmètre. Nous sommes locataires d'un immeuble
appartenant à une propriétaire unique qui n'entretient
pas son immeuble. De plus, l'agence immobilière
du Palais n'a jamais répondu à nos demandes
(chauffage, fenêtres qui ne ferment pas, électricité
pas aux normes, balcons, façade, cage d'escalier
dégradés). L'agence méprise les locataires clairement.

29/3/19 Paluch Lacoste 13 001
Merci des explications claires données
et sur le fond du projet

29/03/19 Danièle CLERC (propriétaire occupant)
10 Cours Julien - 13006 Marseille
Tel 0643193102. obtenu l'info que l'immeuble est
pris en compte dans l'OPAH-RU Transitoire 2019-2021
Avis en réunion provisoire effectuée. levée de l'arrêté de péril
du 21/11/18
le 21 mars 2019.
Etude géotechnique et Etude Architecte en cours pour connaître
précisément la nature des travaux pérennes à réaliser, devis
chiffres... etc.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lundi 1^{er} Avril 2019

GNOLFI Elisabeth, propriétaire occupant
du 10 cours Julien.
Etude en cours, attente de devis.

Mardi 3 Avril 2019.

Judi 4 Avril 2019.

Vendredi 5 Avril 2019

lundi 8 Avril 2019

Propositions de mesures complémentaires :

→ Intégrer la CAF équi de fait
subventionne les marchands de sommeil,
dans le dispositif local de réhabilitation.
→ Travailler au plus près des petits
copropriétaires (souvent occupants) afin
qu'ils soient en mesure d'effectuer les
travaux nécessaires :

OBSERVATIONS DU PUBLIC

→ en les informant de manière systématique
→ en abaissant les plafonds de
revenus, en particulier ceux de l'ANAH
qui sont très très bas et ne permettent
pas aux copropriétaires "moyens" d'accéder
aux aides.

→ informer les locataires évacués de
manière directe de l'avancement des
travaux, mesures dont ils peuvent faire
l'objet.

→ Elaborer avec l'Etat des
dispositions permettant d'inciter ou
contrôler les obligations de syndicats
gérants de copropriétés.

→ Veiller à ce que la réhabilitation
dans son ensemble, au motif noble
de rénovation, ne soit pas l'occasion
renouvelée d'offrir à bas prix des
opportunités foncières à de gros
investisseurs immobiliers qui feraient
aussi des lofts soient très chers à
la location ou à l'achat. Opérations
à moindre coût très peu contrôlées car ce
sont de grosses enseignes.

D. Reinosse

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M^{re} ABDOUKIL Noureddine.

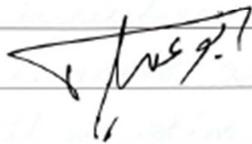
J'ai eu vu les panneaux exposés en 1996
2006, 2014 ... Il vaut mieux tard
que jamais, en esperant que la
conjugaison du verbe faire prendra
le dessus sur celle du verbe annoncer.
quelques questions et suggestions.

- 1- pourquoi l'Immeuble du 63 rue d'Aubagne
objet d'une DUP, maintenue à 80% en
2013 n'a fait l'objet d'aucuns
travaux ~~ne~~ même pas de
securisation ou de mise hors de danger?
- 2- plusieurs immeubles acquis sous DUP
restent à l'abandon, et menacent
ruine (voir rue du Poirier, rue du musée
rue d'Aubagne ...) la mise sur le marché
des immeubles vacants appartenant à la
puissance publique réduirait la clientèle
des marchands de sommeil.
- 3- procéder à la mise en ligne des avertis-
sés d'Insalubrité et de péril avec le
nom des propriétaires puisqu'il s'agit
de documents publics.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 4) publier ces auct à la conservation foncière aux frais du proprio conformément à la loi, ceci n'est pas fait depuis de nombreuses années.
- 5) respecter le droit à réintégration après travaux pour les locataires qui le souhaitent sinon cela s'apparente à une éviction.
- 6) facturer la totalité des frais de logement aux propriétaires défaillants cela n'a pas toujours été le cas.
- 7) Exclure les marchands de sommeil du bénéfice des plans de sauvegarde des copros. dégradés.

le 8/04/2019



19 avril 2019 - Claire CHAMARRAT
Merci pour ces explications très claires.
(Je m'interrogeais sur ce qu'il y avait à "concerte" réellement

OBSERVATIONS DU PUBLIC

et sur quels immeubles étaient
précisément concernés)

[Signature]

23 août 2019 *Yakim TCHALIAN* 12⁰⁰

Propriétaire occupant au 70 Rue d'Autagne, une expertise
de l'immeuble a été faite précisant des travaux. Depuis cette
expertise, des travaux ont été réalisés (notre
sol intérieur jointe le domaine UTE) des travaux de
démolition ont été entrepris au niveau de la Rue de la Santé à
Mairie de Droncières. Les travaux ont-ils un quel quel impact
sur notre immeuble ?

De plus, il s'agit que des immeubles de la Rue d'Autagne à la
suite des immeubles effondrés (ils s'agit de la Rue, 71, 73, 75, 77)
ont été proposés de plus et si les travaux de remise en état sont
très lourds, ils seront d'urgence. Cette destruction si elle est
prévue, aura son impact sur les immeubles situés sur
notre immeuble. Il nous reste donc le plus grand incertitude.

[Signature]