

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ Séance du 24 Octobre 2019

12659

■ Stratégie Territoriale de Lutte contre l'Habitat Indigne – Demande de subvention auprès de l'ANAH pour une prestation de recherche et développement avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment pour une méthodologie d'audit technique du parc de logements anciens à l'échelle urbaine

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 Aix-Marseille-Provence a adopté une nouvelle stratégie territoriale intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui décline un plan d'actions à court et moyen termes.

Il s'agit notamment de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement, par une action contraignante contre les propriétaires privés, lorsque l'expropriation s'avère nécessaire pour traiter durablement la dégradation des immeubles ou des ensembles d'habitation frappés par des mesures de polices de sécurité et d'hygiène de l'habitat. Une connaissance de l'état du parc de logements privé ancien est à cet égard fondamentale pour anticiper et orienter l'action publique.

Cette stratégie vise à faire de la lutte contre l'habitat indigne un outil du renouvellement urbain pour réhabiliter, rénover, construire, afin de diversifier l'offre de logements de qualité adaptée aux besoins des habitants.

A Marseille, la situation a imposé de renforcer et d'accélérer la mise en œuvre du cadre conventionnel acté en 2017 en particulier les actions inscrites au 3e protocole de lutte contre l'habitat indigne et dans l'accord partenarial pour le traitement des grandes copropriétés à travers un protocole signé avec les agences nationales que sont l'ANAH et l'ANRU.

Un Projet Partenarial d'Aménagement, signé le 15 juillet, implique désormais davantage l'Etat dans la rénovation du centre-ville de Marseille. Il permet la mise en œuvre d'une grande opération d'urbanisme qui va renforcer la cohérence des interventions et les prérogatives métropolitaines sur les secteurs jugés les plus prioritaires.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) transitoire « lutte contre l'habitat indigne » a été mise en place ; elle permet depuis le mois de juillet d'apporter des aides majorées

aux syndicats de copropriété pour favoriser le retour des ménages évacués dans des logements sécurisés et décents. La réalisation de diagnostics par un bureau d'étude spécialisé permet d'assurer la fiabilité et la pérennité des programmes de travaux objet d'octroi de subventions publiques aux propriétaires privés qui ont la volonté et la capacité d'agir.

Elle préfigure les OPAH de Renouvellement Urbain prioritaires à signer en 2020-2021 au fur et à mesure de leur mise au point, pour les quartiers Belsunce, Belle de Mai, Butte Saint Mauront, Noailles, et dont le calibrage et l'ajustement des périmètres doivent tenir compte des secteurs les plus touchés par les mesures de polices de l'habitat conduites par les services de sécurité de la Ville.

Une approche à l'îlot urbain par diagnostic exhaustif et critères croisés doit être généralisée pour repérer et cartographier les secteurs à risque sur lesquels faire porter les interventions prioritaires et pour définir les modes d'action, plus ou moins lourds, à mettre en œuvre par la puissance publique. Une méthodologie d'audit technique du parc de logements anciens à l'échelle urbaine doit être mise au point à cet effet.

Son cahier des charges s'articule en trois phases :

-la conduite des études préparatoires de connaissance, notamment l'analyse des centaines d'expertises conduites par les experts des tribunaux mandatés sur les immeubles menaçant ruine, le recoupement entre la géomorphologie, la constitution de la ville et ses infrastructures, le recours à des technologies innovantes de mesure telle l'interférométrie satellite ;

-le développement d'une méthodologie de diagnostic multicritères rationalisé et synthétique avec l'élaboration d'une grille d'indicateurs et d'un système de notation ;

-le développement d'une application informatique dédiée à la collecte et à l'exploitation des données.

Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), par sa capacité à proposer des outils adaptés à ce travail d'investigation, et parce qu'il a désormais une expérience de terrain à Marseille où il a apporté son expertise depuis le début de la crise, offre les garanties pour mener à bien cette mission.

Dans la mesure où cette mission expérimentale a vocation à développer un outil nouveau et transposable à d'autres centres urbains, et où le CSTB en financera 25%, la Métropole a décidé de lui confier cette mission sous forme d'un marché de recherche et développement prévu par l'article L2512-5 du Code de la Commande Publique. La Métropole finance ainsi 75% de la mission globale, soit 592 500 euros hors taxe, que l'ANAH est prête à financer à hauteur de 50% au titre de la délibération spéciale pour Marseille de son Conseil d'administration du 28 novembre 2018.

Pour répondre aux dispositions du règlement général de l'Agence, le Conseil de Métropole doit habiliter Madame la Présidente, ou son représentant, à solliciter cette subvention auprès de l'ANAH.

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 ;
- 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 loi Logement n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ;
- La délibération pour Marseille du Conseil d'Administration de l'Agence nationale de l'habitat du 28 novembre 2018 ;
- La délibération n°DEVT 012-5206/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018 ;
- L'article L2512-5 2° du Code de la Commande Publique ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis rendu par le Conseil de Territoire de Marseille Provence

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt général de missionner le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment pour mener une mission de recherche et développement d'une méthodologie contribuant à rationaliser le diagnostic des risques techniques affectant les immeubles d'habitation anciens ;
- Le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat.

Délibère

Article Unique :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est habilitée à solliciter auprès de l'Agence nationale de l'habitat une subvention pour la réalisation de la mission de recherche et développement pour une méthodologie d'audit technique du parc de logements anciens à l'échelle urbaine. Cette subvention sera sollicitée à hauteur de 50% du montant dont la Métropole assure la dépense en tant que maître d'ouvrage auprès du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

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 CONSEIL DE LA METROPLE

STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE – DEMANDE DE SUBVENTION AUPRÈS DE L'ANAH POUR UNE PRESTATION DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT AVEC LE CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT POUR UNE MÉTHODOLOGIE D'AUDIT TECHNIQUE DU PARC DE LOGEMENTS ANCIENS À L'ÉCHELLE URBAINE

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté une nouvelle stratégie territoriale intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui décline un plan d'actions à court et moyen termes.

Il s'agit notamment de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement, par une action volontariste voire offensive contre la propriété privée. Une connaissance de l'état du parc de logements privé ancien est à cet égard fondamentale pour anticiper et orienter l'action publique

Cette stratégie vise à faire de la lutte contre l'habitat indigne un outil du renouvellement urbain pour réhabiliter, rénover, construire, afin de diversifier l'offre de logements de qualité adaptée aux besoins des habitants.

A Marseille, la situation a imposé de renforcer et d'accélérer la mise en œuvre du cadre conventionnel acté en 2017 en particulier les actions inscrites au 3e protocole de lutte contre l'habitat indigne et dans l'accord partenarial pour le traitement des grandes copropriétés à travers un protocole signé avec les agences nationales que sont l'ANAH et l'ANRU.

Un Projet Partenarial d'Aménagement, signé le 15 juillet, implique désormais davantage l'Etat dans la rénovation du centre-ville de Marseille. Il permet la mise en œuvre d'une grande opération d'urbanisme qui va renforcer la cohérence des interventions et les prérogatives métropolitaines sur les secteurs jugés les plus prioritaires.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) transitoire « lutte contre l'habitat indigne » a été mise en place ; elle permet depuis le mois de juillet d'apporter des aides majorées aux syndicats de copropriété pour favoriser le retour des ménages évacués dans des logements sécurisés et décents. La réalisation de diagnostics par un bureau d'étude spécialisé permet d'assurer la fiabilité et la pérennité des programmes de travaux objet d'octroi de subventions publiques aux propriétaires privés qui ont la volonté et la capacité d'agir.

Elle préfigure les OPAH de Renouvellement Urbain prioritaires à signer en 2020-2021 au fur et à mesure de leur mise au point, pour les quartiers Belsunce, Belle de Mai, Butte Saint Mauront, Noailles, et dont le calibrage et l'ajustement des périmètres doivent tenir compte des secteurs les plus touchés par les mesures de polices de l'habitat conduites par les services de sécurité de la Ville.

Une approche à l'îlot urbain par diagnostic exhaustif et critères croisés doit être généralisée pour repérer et cartographier les secteurs à risque sur lesquels faire porter les interventions prioritaires et pour définir les modes d'action, plus ou moins lourds, à mettre en œuvre par la puissance publique. Une méthodologie d'audit technique du parc de logements anciens à l'échelle urbaine doit être mise au point à cet effet.

Son cahier des charges s'articule en trois phases :

-la conduite des études préparatoires de connaissance, notamment l'analyse des centaines d'expertises conduites par les experts des tribunaux mandatés sur les immeubles menaçant ruine, le recoupement entre la géomorphologie, la constitution de la ville et ses infrastructures, le recours à des technologies innovantes de mesure telle l'interférométrie satellite ;

-le développement d'une méthodologie de diagnostic multicritères rationalisé et synthétique avec l'élaboration d'une grille d'indicateurs et d'un système de notation ;

-le développement d'une application informatique dédiée à la collecte et à l'exploitation des données ;

Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), par sa capacité à proposer des outils adaptés à ce travail d'investigation, et parce qu'il a désormais une expérience de terrain à Marseille où il a apporté son expertise depuis le début de la crise, offre les garanties pour mener à bien cette mission.

Dans la mesure où cette mission expérimentale a vocation à développer un outil nouveau et transposable à d'autres centres urbains, et où le CSTB en financera 25%, la Métropole a décidé de lui confier cette mission sous forme d'un marché de recherche et développement prévu par l'article L2512-5 du Code de la Commande Publique. La Métropole finance ainsi 75% de la mission globale, soit 592 500 euros hors taxe que l'ANAH est prête à financer à hauteur de 50% au titre de la délibération spéciale pour Marseille de son Conseil d'administration du 28 novembre 2018.

Pour répondre aux dispositions du règlement général de l'Agence, le Conseil de Métropole doit habilitier Madame la Présidente, ou son représentant, à solliciter cette subvention auprès de l'Anah.