

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

Séance du 30 mars 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 183 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Guy BARRET - 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 - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Mireille BALLETTI représentée par Michèle EMERY - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Odile BONTHOUX représentée par Alexandre GALLESE - Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Auguste COLOMB représenté par André BERTERO - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Maxime TOMMASINI - Jean-Claude DELAGE représenté par Pierre DJIANE - Sylvaine DI CARO représentée par Jules SUSINI - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Nicole JOULIA représentée par Gilbert FERRARI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Albert LAPEYRE représenté par Bernard DESTROST - Stéphane LE RUDULIER représenté par Philippe GRANGE - Marie-Louise LOTA représentée par Dominique FLEURY VLASTO - Laurence LUCCIONI représentée par Isabelle SAVON - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Rémi MARCENGO représenté par Patrick GHIGONETTO - Marcel MAUNIER représenté par Yves BEAUVAL - Georges MAURY représenté par Jeanne MARTI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Jérôme ORGEAS représenté par Philippe CHARRIN - Patrick PADOVANI représenté par Josette VENTRE - Stéphane PAOLI représenté par Maurice CHAZEAU - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Serge PEROTTINO représenté par Gérard GAZAY - Claude PICCIRILLO représenté par Joël MANCEL - Stéphane PICHON représenté par Gérard CHENOZ - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Francis TAULAN - Patrick VILORIA représenté par Eric LE DISSÈS - Didier ZANINI représenté par Daniel HERMANN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Robert DAGORNE - Michel DARY - Jean-Marie LEONARDIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Patrick Mennucci - Marie MUSTACHIA - Chrystiane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Patrick PIN - Henri PONS - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 30 Mars 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 21 Avril 2017

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

DEVT 004-1839/17/CM

■ Approbation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille avec les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels MET 17/2939/CM

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le parc privé potentiellement indigne est évalué à 40 400 logements à Marseille, soit environ 11 % des résidences principales. Il est à 78% composé de logements locatifs.

28 000 résidences principales du parc privé potentiellement indigne sont gérées sous le statut de la copropriété. Elles se concentrent essentiellement :

- dans le parc construit avant 1948 :

Plus d'un tiers du parc de résidences principales de Marseille (37%) a été construit avant 1948. Le parc locatif privé accueille à près de 50% en moyenne des ménages à revenus modestes et très modestes (inférieurs à 60% des plafonds HLM), soit quasiment autant que dans le parc social.

Le parc privé potentiellement indigne ancien se concentre dans le centre-ville, les faubourgs et les noyaux villageois proches des anciens secteurs industriels et ouvriers. A l'exception du quartier de Saint-Marcel dans le 11^{ème} arrondissement, les secteurs où le taux de parc privé potentiellement indigne est supérieur à 35% sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville d'intérêt national.

Les modalités d'intervention sur ce parc sont complexes, car elles nécessitent la prise en compte d'une diversité de champs : social, de la santé, de la sécurité, patrimonial, de la gestion et de son organisation.

La médiocre qualité de ce parc privé ancien a un impact très négatif sur l'attractivité du centre-ville et son rôle d'accueil pourtant effectif puisqu'un tiers des ménages emménageant à Marseille s'y installe.

- dans des copropriétés semi-récentes :

Les grandes copropriétés de plus de 100 logements regroupent à elles seules plus de 82 000 logements, à quasi-égalité avec le parc social. Selon la dernière étude réalisée par l'Anah, 62 d'entre-elles, ainsi que 89 copropriétés de 50 à 100 logements, présentent des signes de dégradation qui ont un impact très négatif en terme d'attractivité des territoires concernés.

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville durant la période de reconstruction après-guerre.

Construites entre les années 1950 et 1975, ces grandes copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la « précarisation » des propriétaires qui n'ont pas pu ou n'ont pas voulu faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement.

Depuis plus de trente ans, la ville de Marseille agit sur ce parc indigne et dégradé à travers tous les types de procédures possibles en la matière : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Restauration Immobilière, Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé, Résorption d'Habitat Insalubre, expropriation et démolition, renouvellement urbain contractuel.

Signé le 30 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Avril 2017

La mission ministérielle qui a rendu son rapport sur le parc privé marseillais en octobre 2015 a toutefois montré l'ampleur du travail qui reste à accomplir. La dizaine de grandes copropriétés des années 60-70 jugées comme prioritaires appellent à elles seules un investissement public évalué par les services municipaux à plus de 150 millions d'euros sur 15 ans pour traiter plus de 4 700 logements.

L'ampleur du parc immobilier concerné, les enjeux sociaux majeurs dans ce parc locatif social de fait, et les incidences sur le fonctionnement urbain, nécessitent, fort de l'expérience acquise, un plan d'intervention coordonné. Ce plan doit permettre notamment d'identifier les copropriétés concernées, la diversité des modes d'intervention envisagés (du recyclage des copropriétés à la « simple veille»), les moyens financiers et humains à y consacrer, les opérateurs à mobiliser et le mode de gouvernance à adopter pour assurer l'efficacité des actions croisant divers champs de compétence.

C'est ainsi qu'a été décidée la contractualisation d'un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, à signer entre la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités territoriales, l'État, l'Agence nationale de l'habitat et les partenaires institutionnels. Cet accord d'une durée de 5 ans prévoit un ensemble d'expertises pour l'amplifier les opérations en cours et enclencher des actions nouvelles ; le programme d'interventions prioritaires qui en découlera doit s'établir en coordination :

- avec la dynamique d'aménagement d'Euroméditerranée,
- avec les orientations du protocole de préfiguration du Nouveau Programme Nationale de Rénovation Urbaine voué à programmer le renouvellement urbain sur 2020-2030, dont il constituera l'un des volets "habitat" avec le troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne (EHI 3) visant plus particulièrement les tissus dégradés anciens centraux et de faubourgs.

Le projet d'accord partenarial prévoit un ensemble d'expertises et de prestations d'ingénierie d'un montant global de 3,8 millions d'euros dont la maîtrise d'ouvrage est assumée par la Métropole d'Aix-Marseille Provence à hauteur de 3,5 millions d'euros TTC (hors missions de suivi plans de sauvegarde).

Selon le plan de financement prévisionnel, l'Anah est appelée à subventionner cette ingénierie à hauteur de 1,5 millions d'euros, d'autres partenaires tels la CDC, la Ville de Marseille, la Région et le Département pouvant être également sollicités.

Lors du Comité de pilotage « copropriétés dégradées » du 16 février 2016, co-piloté par L'Etat et la Ville de Marseille, le recensement des copropriétés à enjeux a permis d'identifier trois cercles d'intervention pour lesquels une stratégie sera différenciée :

Cercle n°1 : les 11 ensembles de copropriétés suivants : Kallisté (15ème) ; Parc Corot (13ème) ; Plombières (3ème) ; Les Rosiers (14ème) ; Le Mail et le Mail G (14ème) ; La Maurelette (15ème) ; Consolat (15ème) ; Bellevue (3ème) ; Bel Horizon (3ème) ; Maison Blanche (14ème) qui sont toutes situées en quartiers politiques de la ville (QPV).

Cercle n°2 : les 50 autres copropriétés issues du travail d'observation réalisé par l'AGAM à partir des données FILOCOM/ Anah, dont 25 copropriétés sont situées en QPV.

Cercle n°3 : les autres copropriétés dont la situation est connue par d'autres sources telles que les services municipaux, l'ADIL, l'ALEC, les sollicitations des copropriétaires, des conseils syndicaux, les acteurs de terrain...

L'accord partenarial propose l'organisation du pilotage et de la gouvernance de cette stratégie sur les copropriétés dégradées de Marseille. A cet effet sont également prévues parmi les signataires, les instances judiciaires pour la coordination avec le volet répressif de l'action publique.

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 d'Aix-Marseille-Provence,

Signé le 30 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Avril 2017

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 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 lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 29 mars 2017.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la ville de Marseille s'inscrit dans une stratégie à moyen et long terme de renouvellement urbain et de lutte contre l'habitat indigne ;
- Qu'il convient de poursuivre et renforcer l'action pour un traitement urbain pérenne des grandes copropriétés dégradées de Marseille ;
- Qu'une gouvernance partagée et un cofinancement de l'action publique sont nécessaires pour atteindre le but collectivement visé ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'accord partenarial ci-annexé pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, ci-annexé, à signer avec l'État, la ville de Marseille, le Département, la Région, l'Agence Nationale de l'Habitat, l'Etablissement Public Foncier régional, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'établissement public Euroméditerranée, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, l'Agence départementale d'information sur le logement, le représentant du Ministère Public.

Article 2 :

Les dépenses à la charge de la Métropole d'Aix Marseille Provence seront confirmées annuellement par délibération du Conseil de la Métropole et seront inscrites dans les différents budgets communautaires de 2017 et suivants conformément à la règle de l'annualité budgétaire.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cet accord partenarial et à prendre toutes dispositions y afférent. Il est en particulier habilité à signer tout document permettant la saisine des signataires de l'accord visé à l'article 1 et la sollicitation des financements auprès des partenaires signataires.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS