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

Séance du 18 mai 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 172 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Michel AMIEL - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel BIAGGI - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPEY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Nicole JOULIA - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dary LAMY - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Georges MAURY - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Patrick PADOVANI - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Maryse RODDE - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Roger RUZE - Florian SALAZAR-MARTIN - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karim ZERIBI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI représenté par David YTIER - André BERTERO représenté par Joël MANCEL - Jean-Louis BONAN représenté par Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Jules SUSINI - Christian BURLE représenté par Jean-Pierre SERRUS - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Muriel PRISCO - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Auguste COLOMB représenté par Henri PONS - Monique CORDIER représentée par René BACCINO - Christian DELAVET représenté par Guy ALBERT - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Frédéric DOURNAYAN représenté par Frédéric COLLART - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Régis MARTIN - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Marie-France SOURD GULINO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Albert LAPEYRE représenté par Gérard CHENOZ - Gisèle LELOUIS représentée par Loïc BARAT - Laurence LUCCIONI représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Richard MIRON représenté par Michel AZOULAI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Virginie MONNET-CORTI représentée par Nathalie FEDI - Jérôme ORGEAS représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphane PAOLI représenté par Maurice CHAZEAU - Patrick PAPPALARDO représenté par Maxime TOMMASINI - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Jean-Jacques POLITANO représenté par Jean-Christophe GROSSI - René RAIMONDI représenté par Michel AMIEL - Julien RAVIER représenté par Valérie BOYER - Stéphane RAVIER représenté par Sandrine D'ANGIO - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Martine RENAUD - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Michèle EMERY - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Philippe DE SAINTDO - Guy TEISSIER représenté par Jean-Pierre BERTRAND - Yves WIGT représenté par Patrick APPARICIO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Francis TAULAN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Guy BARRET - Jean-Pierre BAUMANN - Odile BONTHOUX - Michel BOULAN - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Laurent COMAS - Robert DAGORNE - Claude FILIPPI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Olivier GUIROU - Michel ILLAC - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Marcel MAUNIER - Patrick MENNUGGI - Yves MESNARD - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Roland POVINELLI.

Signé le 18 Mai 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 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 001-2082/17/CM

■ Approbation du troisième protocole pour la mise en oeuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille 2017-2022

MET 17/3363/CM

Monsieur le Président de la Métropole 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. Ces logements potentiellement indignes se situent :

- dans des copropriétés semi-récentes : le conseil métropolitain a approuvé lors de sa séance du 30 mars 2017 un accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées qui proposent de coordonner les moyens de l'ANAH, de l'ANRU, de l'État, de la Métropole et des collectivités pour intervenir de manière appropriée face aux difficultés rencontrées en mobilisant une palette d'outils allant de dispositifs d'observation et de veille jusqu'à l'appropriation publique et au recyclage des plus dégradées d'entre-elles,

- 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 11ème 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. 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.

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, de la justice, patrimonial, économique, foncier, de la gestion et de son organisation.

Depuis plus de trente ans, la ville de Marseille et ses partenaires agissent sur ce parc indigne et dégradé à travers tous les types de procédures mobilisables 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.

Dans le cadre du précédent protocole sur la période 2008-2014, l'intervention a porté sur un objectif de 500 immeubles parmi les plus dégradés. Près de 400 ont fait l'objet d'interventions dans un ou plusieurs des champs suivants : diagnostic complet (structure foncière, état du bâti et des équipements, occupation, état d'entretien...), accompagnement et/ou relogement des ménages, travaux, acquisitions totales ou portage de lots, démolitions, restructuration complète, démolitions, soutien à la structuration de la gestion.

Cette action a été une véritable réussite sur le plan social, près de 500 ménages ont été accompagnés et plus de la moitié relogés. Des opérations d'ensemble comme les opérations de résorption d'habitat insalubre de St Mauront (3ème) ou Séraphin (15ème) qui portent sur des groupes d'immeubles ont eu un impact significatif.

En revanche, il a été très difficile d'obtenir des réhabilitations complètes lorsque les immeubles ont conservé leur statut privé, et ce malgré la mise en place d'un régime de subventions très avantageux.

Signé le 18 Mai 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 2017

Le recours à des procédures coercitives de salubrité et de sécurité a permis de rétablir une certaine norme, de protéger les occupants, mais n'est que rarement parvenu à atteindre le niveau de réhabilitation visé. Une réhabilitation complète devient un objectif réaliste lorsque l'immeuble est partiellement ou entièrement maîtrisé par la puissance publique.

En dehors des opérations d'ensemble, le caractère diffus de cette intervention n'a pas eu un impact suffisant en matière de renouvellement urbain et n'a pas pleinement participé à une requalification globale des centres anciens.

Les projets de rénovation urbaine conventionnés avec l'ANRU en 2009 et 2010 dans le cadre du premier programme national de renouvellement urbain sur les ex ZUS centre nord et Saint Mauront -Bellevue ont montré tout l'intérêt d'une intervention plus globale en agissant simultanément sur la réalisation d'aménagements et d'équipements au sein de secteurs de projet. Ils ont permis de démontrer que l'intervention sur l'habitat privé et dégradé n'est efficace que lorsqu'elle s'inscrit dans un projet urbain et social sur un territoire ciblé, qu'elle associe des régimes incitatifs et des obligations à réaliser des travaux dans le cadre de polices spéciales de l'habitat, ou de travaux déclarés d'utilité publique en particulier dans le cadre d'opérations de restauration immobilière. Ce sont ces mêmes modalités d'intervention qui ont été retenues dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville adoptée en 2010.

Il est donc proposé que le champs d'intervention de ce nouveau protocole pour la période 2017-2022 porte sur les immeubles dégradés situés au sein de territoires où se concentre un parc privé potentiellement indigne et où des dynamiques de projets urbains et de développement sont à l'œuvre. La lutte contre l'habitat indigne s'inscrira dans le cadre d'une intervention globale sur l'habitat, dont le contenu sera défini et calibré grâce à la réalisation systématique d'études pré-opérationnelles. Elles permettront d'identifier les immeubles dégradés, de repérer la présence de poches d'habitat indigne, et d'en évaluer la cause : statut de propriété, caractéristiques de l'occupation, caractéristiques du bâti et de sa situation urbaine. Elles permettront de proposer les modes de traitement, incitatifs ou coercitifs, et de définir les enveloppes financières à mobiliser par l'ensemble des partenaires Agence nationale de l'habitat, Métropole, Région, Département et Ville pour atteindre les objectifs de requalification attendus.

Les sites retenus tiennent compte des opérations en cours sur le Grand Centre Ville, Euroméditerranée, ou à venir, Saint Marcel. Ils regroupent environ 28 000 logements privés :

5 pôles du centre-ville : Opéra/Coutellerie/Mazagan/Velten-Korsec dans le 1^{er} arrondissement et Fonderie-Vieille dans le second, où une première OPAH renouvellement urbain a été conventionnée en janvier 2016 à l'initiative de la Métropole

- Noailles et Belsunce (1^{er})
- la Plaine (5^{ème} et 6^{ème})
- la Belle de Mai/Burel (3^{ème})
- Consolat/Libération (1^{er})
- la butte de Saint Mauront (3^{ème})
- Saint-Mauront – Ouest (3^{ème})
- le secteur des Crottes/Briançon (3^{ème} et 15^{ème})
- Euroméditerranée 1 : Duverger/Montolieu/Pelletan, rue de Versailles/Pottier/Hoche, trame industrielle Mires (2^{ème} et 3^{ème})
- le noyau villageois de Saint Marcel (11^{ème})

Ce choix de priorisation est proposé en cohérence avec les orientations du protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) qui permettra de programmer le renouvellement urbain dans les quartiers d'intérêt national ou régional sur la période 2020-2030. Le protocole d'éradication de l'habitat indigne constituera, avec l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées déjà adopté, le volet « habitat privé » de l'intervention de la Métropole dans le cadre du NPNRU à Marseille.

Ce protocole d'une durée de 5 ans, que le Conseil municipal du 3 avril 2017 a déjà adopté, permet de faire converger les interventions des différents acteurs de la lutte contre l'habitat indigne et la mobilisation coordonnée de leurs outils.

Aux côtés de la Ville, de l'État et de l'Agence Régionale de santé qui mettent en œuvre les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat du Maire et du Préfet, mais aussi de la Justice et de la Caisse d'Allocations Familiales et de l'établissement public Euroméditerranée, la Métropole Aix-Marseille-Provence joue un rôle essentiel dans la conduite des études pré-opérationnelles, dans la mise en œuvre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain et de résorption d'habitat insalubre.

Compétente en matière d'intervention sur l'habitat privé et de lutte contre l'habitat insalubre, gestionnaire par délégation de l'État des aides de l'ANAH et des enveloppes nécessaires à la production de logements sociaux notamment en acquisition-amélioration, elle vient apporter l'indispensable cohérence des actions. En outre, elle dispose, tout comme la Ville et l'État, de la capacité à mobiliser son contingent réservataire pour faciliter les opérations de relogement.

Les modalités de coopération des différents acteurs sont décrites dans le protocole annexé et leur coordination se fera à trois niveaux :

- un comité technique opérationnel, chargé d'établir la stratégie d'intervention sur les immeubles ou groupes d'immeubles dégradés,
- un comité technique hébergement/relogement chargé de proposer des solutions temporaires et/ou définitives aux ménages occupants les immeubles interdits d'occupation,
- un groupe opérationnel de lutte contre l'habitat indigne (GOLHI) piloté par le Procureur.

Un comité stratégique établira périodiquement un état d'avancement de ce protocole et étudiera les éventuelles mesures correctives à soumettre à un comité de pilotage, animé par le Préfet et les élus en charge de cette thématique au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Ville de Marseille, réunissant l'ensemble des partenaires.

Le projet de protocole prévoit un ensemble d'expertises et de prestations d'ingénierie d'un montant global de 8,794 millions d'euros dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Métropole Aix-Marseille-Provence à hauteur de 6,55 millions d'euros TTC. Ces moyens de fonctionnement seront budgétés annuellement sur une période estimée de 8 à 10 ans.

Selon le plan de financement prévisionnel, l'ANAH est appelée à subventionner cette ingénierie à hauteur de 3,45 millions d'euros, la Ville de Marseille et la Région pouvant être également sollicitées.

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 ;

Signé le 18 Mai 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 2017

- 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 lettre de saisine du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 17 mai 2017.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le protocole de lutte contre l'habitat indigne 2017- 2022 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 centres et tissus anciens de Marseille.
- Qu'une gouvernance partagée et un co-financement de l'action publique sont nécessaires pour atteindre le but collectivement visé.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le troisième protocole de lutte contre l'habitat indigne dans les centres anciens de Marseille, ci-annexé, à signer entre l'État, le Ministère Public, l'Agence Régionale de Santé, la ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Département, la Région, l'Agence nationale de l'habitat, l'établissement public Euroméditerranée, l'Agence départementale d'information sur le logement, l'Association Régionale HLM.

Article 2 :

Les dépenses à la charge de la Métropole Aix-Marseille-Provence seront confirmées annuellement par délibération du Conseil de la Métropole et seront inscrites dans les différents budgets métropolitains de 2017 à 2025 conformément à la règle de l'annualité budgétaire.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ce protocole et à prendre toutes dispositions y concourant notamment à signer tout document permettant la saisine des signataires du protocole 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

Signé le 18 Mai 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 7 Juin 2017