

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

Séance du 13 décembre 2018

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 179 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Patrick APPARICIO - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - 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 - Claude 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 - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 13 Décembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2018

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Olivier FREGEAC - Serge ANDREONI représenté par Nicolas ISNARD - Philippe ARDHUIN représenté par Richard MALLIÉ - René BACCINO représenté par Marie-Josée BATTISTA - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Louis BONAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Michèle EMERY - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Jean-Claude DELAGE représenté par Richard FINDYKIAN - Christian DELAVET représenté par Frédéric GUINIERI - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Bruno GILLES représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Georges GOMEZ représenté par Maxime TOMMASINI - Michel ILLAC représenté par Marc POGGIALE - Mireille JOUVE représentée par Danièle GARCIA - Nathalie LAINE représentée par Roland MOUREN - Laurence LUCCIONI représentée par Marie-Louise LOTA - Marcel MAUNIER représenté par Jacques BESNAÏNOU - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Roger MEI représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Patrick MENNUCCI représenté par Eugène CASELLI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric COLLART - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Patrick PIN - Claude PICCIRILLO représenté par Régis MARTIN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Roland POVINELLI représenté par Georges CRISTIANI - René RAIMONDI représenté par Yves WIGT - Maryvonne RIBIERE représentée par Sandra DUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Guy TEISSIER représenté par Martine VASSAL - Jean-Louis TIXIER représenté par Jérôme ORGEAS - Jocelyne TRANI représentée par Jeanne MARTI - Patrick VILORIA représenté par Xavier MERY - David YTIER représenté par Michel ROUX.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Bernard JACQUIER - Jean-Marie LEONARDIS - Michel MILLE - Stéphane PAOLI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Maryse RODDE - Eric SCOTTO - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Frédéric VIGOUROUX - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Samia GHALI représentée à 11h25 par Roland CAZZOLA - André JULLIEN représenté à 11h43 par Henri CAMBESSEDES - Jean-Pierre BAUMANN représenté à 12h15 par Dany LAMY - Danielle MILON représentée à 12h28 par Philippe CHARRIN - Jean-Claude GAUDIN représenté à 12h30 par Laure-Agnès CARADEC - Richard MALLIÉ représenté à 12h30 par Daniel GAGNON - Catherine PILA représentée à 12h45 par Solange BIAGGI - Carine ROGER représentée à 12h45 par Michel AZOULAI - Michel DARY représenté à 12h50 par Marie-France DROPY- OURET - Chrystiane PAUL représentée à 13h00 par Josette VENTRE - Lionel ROYER représenté à 13h00 par Nathalie FED - Jean-Claude MONDOLINI représenté à 13h10 par Marie-Claude MICHE - Pascale MORBELLI représentée à 13h10 par Loïc GACHON - Frédéric COLLART représenté à 13h15 par Béatrice ALIPHAT - Mireille BALLETTI représentée à 13h15 par Marie-Christine CALATAYUD - Sandrine D'ANGIO représentée à 13h15 par Stéphane RAVIER - Jean-François CORNO représenté à 13h20 par Jean-Pascal GOURNES - Yves MORAINÉ représenté à 13h20 par Sylvia BARTHELEMY.

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

Roger RUZE à 11h00 - Philippe GRANGE à 11h43 - Georges ROSSO à 11h43 - Christophe MASSE à 11h45 - Moussa BENKACI à 12h00 - Yves MESNARD à 12h30 - Patrick PIN à 12h30 - Jacques BOUDON à 12h40 - Yves WIGT à 12h45 - Marie MUSTACHIA à 12h50 - Roland MOUREN à 13h00 - Albert GUIGUI à 13h00 - Jean-Claude FERAUD à 13h05 - Eliane ISIDORE à 13h10 - Gaby CHARROUX à 13h10.

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

**DEVT 012-5206/18/CM**

**■ Approbation d'une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé**

**MET 18/9698/CM**

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence compte 810 000 résidences principales dont 156 000 Logements Locatifs Sociaux (19,1%) et 654 000 logements privés dont 472 000 en copropriété et 204 000 construits avant 1948.

La Métropole compétente en matière d'habitat, propose une nouvelle stratégie durable pour le traitement de l'habitat indigne qui reposera sur deux valeurs : la lutte contre l'inacceptable et le retour à l'ordre.

Cette stratégie doit également être une politique intégrée où les polices de l'habitat deviennent une composante à part entière de 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 puisqu'elle constitue les trois quarts du parc habité, et la source principale du mal-logement.

Ces pouvoirs de polices distribués entre différentes autorités – Collectivité, Etat, Justice – doivent être, sinon remis entre les mêmes mains, du moins fortement coordonnés pour être réactifs, efficaces et, à la fin, dissuasifs par leur sévérité pour les contrevenants.

Inscrite dans la constitution, la propriété privée est un droit sacré, mais elle implique des devoirs tout aussi puissants.

Pour construire cette nouvelle stratégie en matière d'habitat indigne, il est proposé de décliner un plan d'actions à court et moyen termes.

Ce plan d'actions, tire la leçon de la politique de lutte contre l'habitat indigne conduite depuis près de 20 ans et pose les axes de réforme nécessaires pour corriger les travers et multiplier les effets. L'expérience montre que les résultats dépendent autant des moyens financiers alloués que des moyens humains affectés. Le plan d'actions appelle un pilotage fort et centralisé garant de l'indispensable coordination des services. Il nécessite également un portage politique à l'échelon local et national, notamment pour ajuster l'arsenal législatif et réglementaire au fil de l'expérience.

Sur le constat que le parc privé le plus dégradé à traiter en priorité constitue un « parc social de fait » qu'il convient de transformer en « parc social de droit », il est proposé d'adopter un mode opératoire systématique pour faciliter la coordination de l'ensemble des intervenants et compresser des délais de procédures.

Pour traiter en 10 ans les logements privés les plus dégradés sur le territoire métropolitain inscrits comme objectifs conventionnel de renouvellement urbain, il est proposé de resserrer le partenariat avec l'Etat en mettant en place des outils nouveaux dédiés :

- une première grande opération d'urbanisme (GOU) sur le territoire de Marseille pour assurer la coordination et intervenir en coresponsabilité,
- la création d'une Zone Franche Urbaine (ZFU) sur ce même périmètre pour contribuer à sa revitalisation complète et à la création d'emplois.

- un aménageur spécialisé avec la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National

- une structure idoine pour produire et gérer.

Pour autant, afin de répondre à l'urgence que connaît le territoire de Marseille, il est proposé 3 actions immédiates :

●**Cession du patrimoine public aux bailleurs sociaux**

Les collectivités sont propriétaires de biens dégradés acquis souvent par préemption dans le cadre des politiques publiques, ou par expropriation comme c'est le cas pour la ville de Marseille qui a réalisé en régie ces procédures après achèvement des concessions de restauration immobilière. Il est proposé de céder ces immeubles à des bailleurs sociaux afin qu'ils les réhabilitent et remettent sur le marché des logements locatifs à loyer maîtrisé au bénéfice des ménages du centre-ville. Le recyclage d'une centaine d'immeubles pourrait être engagé à court terme.

●**Maîtrise de 100 immeubles via les concessions d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI)**

La prorogation des deux concessions EHI existantes jusqu'à fin 2021 avec l'objectif de maîtriser 100 immeubles les plus dégradés.

Les deux concessionnaires engageront dès 2019, les procédures devant aboutir à l'expropriation de ces immeubles en vue de reconstituer une nouvelle offre de logement social.

Il est proposé de mettre en place un dispositif conventionnel entre la Métropole, la Ville de Marseille, l'Etat, l'association Régionale HLM permettant d'offrir un droit au retour pour les locataires qui auront été relogés temporairement dans le cadre d'une procédure d'éradication de l'habitat indigne.

Elle doit s'accompagner par la mise en place d'un véritable plan de rééquilibrage de l'offre du logement social en centre-ville, afin de garantir dans la durée le maintien des familles modestes.

●**Mobilisation de l'Établissement Public Foncier**

Pour démultiplier l'action publique, il est proposé de mobiliser l'EPF PACA notamment dans le cadre de la convention Grand Centre-Ville. Elle a pour objectif d'intervenir sur des pôles prioritaires identifiés dans le périmètre OGCV. Elle doit préparer par anticipation, les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer ainsi à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

Au total, la Métropole s'engage à intervenir dans les 4 prochaines années avec les outils existants sur quelques 250 immeubles très dégradés.

Le deuxième temps sera la mise en place d'un nouveau mode opératoire pérenne sur l'ensemble du territoire métropolitain.

En effet, il s'agit de mettre en œuvre une politique de l'habitat intégrant la production, le traitement et l'accompagnement planifiés dans le Programme Local de l'Habitat des polices de l'habitat qui en sont partie prenante. L'action volontariste contre l'habitat indigne dégradé et insalubre devient une source du renouvellement urbain, qu'elle s'attaque à l'immeuble, au groupe d'immeubles ou à un îlot urbain entier.

Ainsi, dans la suite de la mise en œuvre d'outils dédiés, il est proposé un mode opératoire modulé en fonction du type de dégradation de l'immeuble repéré.

- Pour les biens les plus dégradés imposant une intervention directe de la puissance publique et une maîtrise foncière systématique**

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « logement social » sera enclenchée dès l'arrêté de péril, une fois l'immeuble évacué et sécurisé, vidée ainsi de sa valeur locative. Sur la base du rapport d'expert et du projet de création de logements sociaux « de droit » la procédure d'expropriation sera conduite jusqu'à son terme par l'aménageur, sans mise en œuvre des travaux d'office.

Parallèlement les locataires seront accompagnés pour porter plainte contre leur propriétaire indélicat et défaillant de manière systématique. Il conviendra que la justice ait les moyens de poursuivre les propriétaires, en évitant le classement sans suite.

Les locataires occupants seront relogés de manière définitive dans le parc social ou libre selon leur besoin et leurs moyens.

- Pour les biens dégradés nécessitant une intervention imposée aux propriétaires

Après la prise d'arrêté, sur la base du rapport d'expert, les travaux nécessaires à la remise en état complète et pérenne de l'immeuble seront prescrits aux propriétaires dans le cadre du Péril Non Imminent.

À l'issue du délai imposé, si les travaux sont réalisés, un contrôle complet de leur conformité par un homme de l'art sera réalisé préalablement à l'arrêté de mainlevée.

Si la carence est constatée, les travaux d'office seront enclenchés systématiquement et sans délais.

Les sommes seront recouvrées auprès des propriétaires comme en matière de contribution directe et donneront lieu à l'adjudication du bien pour les propriétaires insolvable.

Dans ce dernier cas, la puissance publique, via son aménageur, se réservera le droit de préempter le bien à la dernière enchère si l'acquéreur ne semble pas présenter toutes les garanties de bonne gestion du bien.

Afin de protéger les propriétaires insolvable occupant leur logement, qui se verraient expropriés dès lors qu'ils ne seraient pas en mesure d'apporter les fonds nécessaires à la réalisation des travaux, la métropole pourra se porter garante selon des conditions strictement définies prenant en compte la valeur du bien.

Dès lors que la situation ne relèvera pas de l'urgence, selon l'étendue de la dégradation à traiter et en fonction des enjeux urbains, les immeubles à traiter pourront s'inscrire dans un périmètre opérationnel et les procédures d'aménagement être mixées pour donner lieu un projet urbain plus large élaboré et mis en œuvre.

La capacité du parc relais nécessaire au relogement temporaire des ménages le temps des travaux avant retour ou avant relogement définitif devra être augmenté progressivement, et diversifié pour pouvoir répondre à terme au besoin métropolitain.

Le fonctionnement de la plateforme de relogement devra être élargi et optimisé pour pouvoir faciliter le rapprochement de l'offre et de la demande et tendre vers une mutualisation métropolitaine.

- Types de procédures d'expropriation

Le type de DUP conduite pour maîtriser les biens des propriétaires négligents ou défaillants dépendra de l'état de dégradation de l'immeuble et des procédures qui pourraient déjà le concerner, notamment en matière d'hygiène et d'insalubrité ou de dysfonctionnement en copropriété.

Cette organisation offensive et volontariste implique une mobilisation sans faille de tous les acteurs de la procédure aux côtés des collectivités : services préfectoraux, services financiers et du tribunal, renforcement des effectifs et fiabilité des actes pour déjouer les contentieux.

Ainsi, il est proposé la mise en place d'une organisation resserrée de tous les acteurs intervenant dans la chaînes de responsabilité avec :

**Signé le 13 Décembre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2018**

- Un collège exécutif des décideurs et signataires des actes
- Un Préfet délégué à la lutte contre l'Habitat Indigne
- Un Procureur dédié
- Une équipe pluridisciplinaire sous une direction unique
- Un Comité technique régulier (avec un seul référent par institution)
- La tenue régulière du CODERST Habitat

Afin de coordonner de manière la plus efficace possible l'intervention intégrée en matière d'habitat et de logement, la Métropole doit se doter d'une équipe pluridisciplinaire, fédérant les services œuvrant en matière de politique et de polices de l'habitat (qualité, confort, hygiène, sécurité, diversité, accessibilité). Dotées d'effectifs suffisants en nombre et en qualification pour assurer une présence sur le terrain, cette équipe doit travailler en mode projet pour être l'interlocutrice unique des partenaires du renouvellement urbain au sens large.

Idéalement regroupée dans un lieu unique muni d'un accueil ouvert au public (enregistrement des signalements, conseil juridique, relogement, permanences ADIL...), un numéro vert, un site internet et un contact mail, une base de données partagée, cette équipe doit offrir un service aux résidents, locataires et propriétaires.

Ces actions doivent être accompagnées par des aides publiques de tous les partenaires.

Ainsi, la dépense nécessaire est évaluée à 850 millions d'euros dont 600 millions d'euros participations publiques hors fonctionnement.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code de la santé Publique ;
- Le Code Pénal ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 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.
- L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 relative à l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

**Signé le 13 Décembre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2018**

- L'urgence à accélérer la mise en œuvre de moyens opérationnels de lutte contre l'habitat indigne.
- Le cadre partenarial métropolitain signé pour traiter 10 000 logements dégradés répartis à parité entre les grandes copropriétés les plus dégradées et les quartiers anciens de centre-ville et de faubourg à Marseille,
- Les dispositions nationales récemment adoptées,

#### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvée la nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne dont la métropole Aix-Marseille Provence a décidé de se doter, avec une mise en œuvre immédiate.

#### **Article 2 :**

Cette nouvelle politique de lutte contre l'habitat indigne métropolitaine sera intégrée dans le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration et dans les documents de planification.

#### **Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole est habilitée à saisir les représentants des institutions parties prenantes incontournables de cette politique, que sont l'Etat, la Justice et les Communes afin d'élaborer sans délais le cadre partenarial de cette politique intégrée et de s'assurer de la mise en place à chaque niveau des moyens fonctionnels supplémentaires qui assureront son efficience.

#### **Article 4 :**

La mise en œuvre de cette nouvelle politique de lutte contre l'habitat indigne fera l'objet de mesures opérationnelles qui seront soumises à délibération courant 2019.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Martine VASSAL