

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

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 164 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 - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Yves BEAUVAL - André BERTERO - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Patrick BORÉ - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY-OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - 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 - Marie-Madeleine GEIER-GHIO - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUCCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Henri PONS - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Florian SALAZAR-MARTIN - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI.

Signé le 20 Juin 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Pierre BAUMANN représenté par Sandra DUGUET - Moussa BENKACI représenté par Philippe DE SAINTDO - François BERNARDINI représenté par Eric CASADO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Gérard CHENOZ - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Mireille JOUVE - Henri CAMBESSEDES représenté par Roger MEI - Christine CAPDEVILLE représentée par Luc TALASSINOS - Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Gaby CHARROUX représenté par Florian SALAZAR-MARTIN - Jean-David CIOT représenté par Gaëlle LENFANT - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Monique CORDIER - Frédéric COLLART représenté par Solange BIAGGI - Auguste COLOMB représenté par Philippe GINOUX - Pierre COULOMB représenté par Régis MARTIN - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sylvaine DI CARO représentée par Guy ALBERT - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI représentée par Marc POGGIALE - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Jacky GERARD représenté par Jean-Louis CANAL - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN - Jean-Pascal GOURNES représenté par Georges CRISTIANI - Jean HETSCH représenté par Loïc GACHON - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Eliane ISIDORE représentée par Georges ROSSO - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Alexandre GALLESE - Nicole JOULIA représentée par Gilbert FERRARI - Nathalie LAINE représentée par Patrick BORÉ - Stéphane LE RUDULIER représenté par Nicolas ISNARD - Jean-Marie LEONARDIS représenté par Bernard DESTROST - Laurence LUCCIONI représentée par Julien RAVIER - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Yves MESNARD représenté par Christian PELLICANI - Marie-Claude MICHEL représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-France DROPY-OURET - Stéphane PAOLI représenté par Irène MALAUZAT - Stéphane PICHON représenté par Isabelle SAVON - Patrick PIN représenté par André JULLIEN - Roger PIZOT représenté par Guy ALBERT - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Maxime TOMMASINI - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Emmanuelle SINOPOLI représentée par René BACCINO - Jules SUSINI représenté par Francis TAULAN - Josette VENTRE représentée par Monique DAUBET-GRUNDLER - Patrick VILORIA représenté par Laure-Agnès CARADEC - Didier ZANINI représenté par Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Jacques BOUDON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI - Jean-Louis BONAN - Nadia BOULAINSEUR - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Samia GHALI - Bruno GILLES - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Jean-Pierre MAGGI - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Roger RUZE - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Étaient présents et représentés en cours de séance Messieurs :

Patrick MENNUCCI représenté à 16h00 par Eric SCOTTO - Richard MIRON représenté à 16h00 par Michèle EMERY.

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

Francis TAULAN à 14h40 - Bernard MARANDAT à 14h40 - Marie-Louise LOTA à 15h15 - Chrystiane PAUL à 15h15 - Sandra DALBIN à 15h15 - Sophie DEGIOANNI à 15h15 - Albert GUIGUI à 15h15 - André BERTERO à 15h26 - Patrick APPARICIO à 15h26 - Isabelle SAVON à 15h30 - Jean-Claude FERAUD à 15h30 - Frédéric VIGOUROUX à 15h35 - Georges ROSSO à 15h36 - André MOLINO à 15h36 - Kheira ZENAFI à 15h36 - Monique CORDIER à 15h36 - Frédéric DOURNAYAN à 15h37 - Jean-Louis CANAL à 15h40 - Patrick PADOVANI à 15h40 - Antoine MAGGIO à 15h41 - Odile BONTHOUX à 15h48 - Maxime TOMMASINI à 15h55 - David YTIER à 15h55 - Jean ROATTA à 15h55 - Didier PARAKIAN à 15h58 - Philippe CHARRIN à 15h55 - Sylvia BARTHELEMY à 15h55 - Olivier GUIROU à 15h57 - Frédéric BOUSQUET à 15h57 - Eric CASADO à 16h00 - Danielle MILON à 16h00 - Pierre DJIANE à 16h00 - Dominique FLEURY-VLASTO à 16h00 - Henri PONS à 16h07.

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

DEVT 001-6459/19/CM

■ 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 MET 19/11540/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 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

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- 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.

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 ;
- 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.

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

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.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY