

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

Séance du 19 décembre 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 25 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Sylvia BARTHELEMY - Roland BLUM - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Martine CESARI - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Pascal MONTECOT - François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Patrick BORÉ représenté par Danielle MILON - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Gérard BRAMOULLÉ.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gaby CHARROUX - Arlette FRUCTUS - Alexandre GALLESE - Eric LE DISSÈS.

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

DEVT 007-7465/19/BM

■ **Approbation de la convention constitutive du groupement de commande avec la Ville de Marseille, pour la passation d'un contrat relatif à une prestation d'assistance au relogement temporaire et définitif de ménages, dans le cadre d'évacuation d'immeubles interdits d'occupation ou d'opérations d'aménagement urbain**

MET 19/13291/BM

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

Suite à l'effondrement de trois immeubles de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018 et à l'évacuation de nombreux immeubles ayant fait l'objet d'un signalement et potentiellement dangereux, les circonstances graves et urgentes de cette dernière année ont remis la question du logement indigne, et en particulier celle de l'hébergement temporaire et du relogement, au centre de la stratégie du développement urbain de Marseille.

Si les moyens de relogement existants et toutes les mesures prises par les services de la ville de Marseille, de l'Etat et de la Métropole, ont permis de structurer et organiser la gestion de crise, ce contexte a rendu saillant le besoin de développer un dispositif de relogement temporaire et définitif de manière partenariale, et appropriée aux besoins à court et moyen termes. Elaborer ce dispositif implique à la fois de stabiliser une réponse opérationnelle et réactive, tout en s'assurant d'une approche prospective, qui pourra prendre en compte, dans leur ensemble, les impératifs liés à la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des conditions de vie.

Ces besoins en relogement peuvent s'identifier à partir de plusieurs origines :

- Relogements définitifs de ménages dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), des programmes de rénovation urbaine (PRU) conventionnés avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), ou d'autres opérations d'aménagement.
Le protocole de préfiguration du nouveau programme national de rénovation urbaine prévoit à Marseille la démolition de 3 000 à 4 000 logements, à échéance 2025.
- Relogements définitifs des ménages logés dans des copropriétés dégradées, faisant l'objet d'interventions publiques.
10 ensembles résidentiels gérés sous le statut de copropriétés sont à ce jour retenues comme prioritaires.
- Relogements temporaires à la suite d'interdictions d'occupation d'immeubles et de l'évacuation des ménages, par arrêtés de périls ou d'insalubrité, d'insécurité des équipements communs, de police générale.
360 immeubles ont été évacués entre novembre 2018 et septembre 2019, dans la commune de Marseille.

Aussi, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille, les bailleurs sociaux, l'Etablissement Public d'aménagement Euroméditerranée, les Sociétés d'aménagement concessionnaires des opérations d'aménagement, et l'Etablissement Public Foncier, rassemblent des besoins en relogement conséquents. De manière estimative, cela peut représenter plus de 7500 ménages à reloger sur la durée des programmes, de manière temporaire ou définitive, dans le parc social ou privé.

Plusieurs dispositifs de relogement existent ; l'expérience prouve leur intérêt et la justesse de leur fonctionnement, mais aussi leur limite en terme quantitatif.

En appui sur les possibilités d'actions apportées aux Collectivités publiques par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et à l'initiation du 1^{er} protocole de Lutte contre l'habitat indigne signé avec l'Etat en 2002, la ville de Marseille s'est entre autre dotée en 2003 d'un parc de logement relais diffus, complété en 2008 par un ensemble de 50 logements, les Jardins de l'Espérance, puis de 10 logements diffus en résidences sociales, gérés par ADOMA. Ce parc relais est en occupation constante (taux de 73% en moyenne, 100% actuellement). Une réflexion est en cours, menée en partenariat entre la Métropole, la Ville, et l'Etat, afin d'étendre ce parc.

En ce qui concerne le relogement définitif, il est à noter qu'une majorité des ménages concernés nécessite d'être relogée dans le parc social. Aussi, en s'appuyant sur l'article L.521-3-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est indispensable que les réservataires mobilisent leur contingent et les bailleurs sociaux leur parc, en réponse à ce besoin.

Afin d'accélérer les relogements liés aux opérations conventionnées avec l'ANRU, une charte de mutualisation des contingents réservataires a été signée en 2012, réunissant la Ville, l'Etat, le Conseil Départemental, la Métropole, l'ANRU, Action Logement, et le Groupement d'intérêt public Marseille Rénovation Urbaine. Le GIP MRU, en convention avec la Ville pour l'animation de cette plate-forme relogement PRU, peut aujourd'hui dresser avec les partenaires un bilan global positif des 7 années de structuration et de développement du dispositif. En terme de besoins, la file active de la plate-forme se maintient autour de 150 ménages à reloger ; 628 relogements ont été réalisés via la plate-forme depuis son initiation.

Les bailleurs sociaux ont aussi été particulièrement impliqués, aux côtés de l'Association Régionale HLM, pour permettre la constitution rapide d'un parc relais diffus à partir de leurs parcs et ceux des réservataires, et pour rendre prioritaires les propositions de relogement des ménages évacués, suite aux récentes et nombreuses interdictions d'occupation d'immeubles.

L'ensemble de ces outils et mesures reste néanmoins insuffisant pour contenir tous les besoins en relogement, actuels et projetés. Notamment, sur certains secteurs, l'offre est limitée pour des relogements implantés à proximité du logement d'origine des ménages, comme par exemple en centre-ville. La mobilisation et la gestion d'un parc privé diffus sont essentielles, afin de compléter de façon appropriée la réponse aux besoins en relogement temporaire et définitif.

Dès décembre 2018, une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a fait l'objet d'une convention entre la Ville, l'Etat et le prestataire, afin de faciliter le relogement des ménages hébergés suite aux interdictions d'occupation d'immeubles. La convention, et son avenant, ont porté à 500 prises à bail la mission de relogement temporaire, et à 200 logements celle du relogement définitif. Au 4 octobre 2019, 584 ménages évacués avaient été relogés par la MOUS, dont 521 de façon temporaire et 63 définitivement ; 26 ménages avaient pu réintégrer leur logement d'origine.

Une nouvelle prestation d'assistance au relogement des ménages évacués mettra terme à cette convention dans le dernier trimestre 2019, par un contrat assurant la continuité des missions : reprise des baux en cours (l'objectif des 500 baux ayant été atteint), complétée de quelques prises à bail supplémentaires, et accompagnement vers le relogement définitif hors ou dans le logement d'origine. L'échéance de ce marché est fixée à décembre 2020, avec un objectif de 100 conventions d'occupation temporaire restantes.

Cette expérience, l'ensemble de ces indicateurs et ceux concernant les tendances en besoins globaux de relogements, font valoir la nécessité de construire un partenariat entre la Métropole AMP et la ville de Marseille afin d'opérer un groupement de commande, pour la passation d'un contrat qui permettra de consolider et élargir l'offre en relogements temporaire et définitif.

Les missions visent à assister :

- La Métropole dans le relogement de ménages occupant des immeubles dont elle ou les sociétés d'aménagements concessionnaires envisagent la maîtrise.
- La Ville dans le relogement des ménages évacués en cas d'interdiction d'occupation d'immeubles et lorsque le propriétaire est défaillant.

La Métropole et la Ville, en groupement de commande, pourront lancer une consultation pour la passation du contrat, et en définiront les modalités techniques et administratives. Elles détermineront ensemble une estimation budgétaire, et la répartition des responsabilités et prises en charge de chacune.

La Métropole sera coordonnateur du groupement, en charge du recensement et de la définition des besoins, de l'élaboration du dossier de consultation, de la mise en œuvre de toutes les étapes de passation du marché jusqu'à sa signature, de la représentation en justice du groupement le cas échéant, et d'une éventuelle reconduction du marché.

L'objectif est d'initier la prestation au 2ème semestre 2020, pour une durée de 4 années. Le détail des missions et leurs objectifs de résultats seront fixés de manière partenariale entre la Métropole et la Ville, concernant :

- La prise à bail de nouveaux logements et engagement des conventions d'occupation temporaire.
- La reprise des baux et conventions d'occupation temporaire à l'issue de la prestation actuellement en cours.
- La gestion locative de ces logements.
- La recherche de logements dans le parc privé afin d'opérer de l'intermédiation locative, ou pour élargir la réponse aux besoins en relogements définitifs.
- L'accompagnement des ménages durant leur occupation temporaire, et pour leur relogement définitif hors ou dans leur logement d'origine.
- L'accompagnement des ménages dans le cadre de l'intermédiation locative, et de la fin de l'intermédiation.
- L'organisation des glissements de baux au profit des ménages.
- L'assistance au pilotage de la prestation, avec production d'indicateurs et d'états aux partenaires.

L'engagement financier et les modalités de prises en charge des prestations, entre la ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, peuvent s'envisager comme suit :

- La Métropole et la Ville prennent en charge à parts égales les prestations liées au pilotage et à la production d'indicateurs et états.
- La Métropole et la Ville prennent en charge les prestations de relogement à réaliser, au prorata des relogements qui concernent leurs opérations respectives : prises à bail de logements ou recherche de logements en intermédiation locative, accompagnement des ménages jusqu'à leur relogement définitif.

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

- La Ville prend en charge les loyers, charges locatives et les frais d'assurance, pour les relogements temporaires qui concernent les ménages évacués de logements de la commune de Marseille, interdits d'occupation et dont le propriétaire est défaillant. Elle opérera les recouvrements des frais engagés auprès des propriétaires. Elle prendra en charge les coûts de la gestion locative de ces logements temporaires pré-cités.

A ce jour, une enveloppe budgétaire estimative globale de ce contrat peut s'évaluer :

- à une moyenne de 1 875 000 euros/année. Ce montant inclut les loyers, charges et frais d'assurance des logements à la charge de la Ville, représentant environ 855 000 euros par an (dépenses recouvrables).
- hors dépenses liées aux loyers, aux charges locatives et assurances, le budget estimé à une moyenne de 1 020 000 euros/an serait pris en charge à 51% par la Ville et 49% par la Métropole - soit une dépense pour la Métropole d'environ 500 000 euros/an.

La première étape pour la passation de ce marché nécessite désormais la constitution d'un groupement de commande entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille. La convention constitutive annexée précise l'objet et les modalités d'organisation de ce groupement.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Commande Publique ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitat ;
- 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 du 13 décembre 2018 n° DEVT 012-5206/18/CM approuvant la nouvelle stratégie territoriale, durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- La délibération n° FAG 021-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 17 décembre 2019.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet de ce groupement de commande avec la ville de Marseille s'inscrit dans la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne, approuvée par délibération du 13 décembre 2018.
- Qu'il convient d'approuver la convention constitutive de groupement de commande avec la ville de Marseille pour la passation d'un contrat relatif à une prestation d'assistance au relogement temporaire et définitif de ménages, dans le cadre d'évacuation d'immeubles interdits d'occupation ou d'opérations d'aménagement urbain.

Délibère

Signé le 19 Décembre 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 21 janvier 2020

Article 1 :

Est approuvée l'adhésion au groupement de commande avec la ville de Marseille pour la passation d'un contrat relatif à une prestation d'assistance au relogement temporaire et définitif de ménages, dans le cadre d'évacuation d'immeubles interdits d'occupation ou d'opérations d'aménagement urbain.

Article 2 :

Est approuvée la convention constitutive de ce groupement de commande conclue avec la Ville de Marseille, ci-annexée.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont prévus au budget de fonctionnement années 2020 et suivantes de la Métropole Aix-Marseille-Provence sous politique D110 Nature 6228 Fonction 552.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Xavier MERY