

**CONSEIL DÉPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU RHONE**

Direction de la Vie Locale  
Service de la Politique de la Ville et de l'Habitat  
13931

**RÉUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 14 DECEMBRE 2018  
SOUS LA PRÉSIDENTE DE MME MARTINE VASSAL  
RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIE CARREGA**

**OBJET : Participation du Département au 3ème protocole 2017-2022 pour la mise en oeuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne, et à l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de la ville de Marseille.**

---

Madame la Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, sur proposition de Madame la Déléguée au logement, soumet à la Commission permanente le rapport suivant :

L'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne à Marseille a mis en lumière le "mal logement" dans une partie du parc privé ancien de notre ville, qui s'est dégradé au fil du temps, en raison de l'insuffisance des travaux d'entretien, voire de l'abandon des immeubles.

Le parc de logements potentiellement indigne est évalué sur Marseille à plus de 40 000 logements, dont 28 000 résidences principales sous le statut de la copropriété. Concentré dans le centre-ville, ainsi que les faubourgs et noyaux villageois proches des anciens secteurs industriels et ouvriers, ce parc abrite les ménages les plus modestes, des propriétaires occupants impécunieux mais également des locataires que le faible niveau de ressources rendraient pour une majorité d'entre eux éligibles à un logement HLM.

Bien que l'action en faveur du logement relève d'une politique facultative, le Département des Bouches-du-Rhône a toujours choisi d'accompagner, selon ses propres critères, le financement des travaux de construction et de réhabilitation de logements HLM, mais aussi des logements des propriétaires privés, en tant que partenaire des dispositifs engagés sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale (OPAH : opérations programmées d'amélioration de l'habitat, PIG : programmes d'intérêt général...).

Le bilan de l'action départementale menée en ce domaine depuis 2015 vous a été présenté ce matin, en séance publique.

Les aides proposées le sont sur un volet "incitatif", nécessitant l'adhésion et la volonté des maîtres d'ouvrage publics et privés, pour développer une offre de logements locatifs adaptée aux ressources des ménages, et entretenir les immeubles et logements, en consacrant une partie de la recette locative aux travaux concernés.

Lorsque les propriétaires privés ne saisissent pas l'opportunité des aides publiques pour engager les travaux nécessaires à l'amélioration de leur patrimoine, des mesures plus "coercitives" doivent être mises en place, en complément du volet "incitatif".

Le troisième protocole 2017-2022 pour la mise en œuvre d'un plan de lutte contre l'habitat indigne à Marseille, s'inscrit dans un cadre législatif de compétences redistribuées entre la ville et la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui confie les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et les OPAH à la Métropole, en accord avec la ville de Marseille.

Le Préfet et le Maire ont choisi quant à eux de conserver leurs compétences propres intéressant respectivement la police de la salubrité et le pouvoir de police générale en matière de péril.

Le nouveau protocole prévoit une intervention sur les immeubles dégradés implantés dans des secteurs concentrant potentiellement de l'habitat indigne (insalubrité, péril), en lien avec les dynamiques de projet et développement urbains. Il est rappelé que la lutte contre l'habitat indigne constitue l'un des volets d'intervention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) en cours de définition et dont le Département est signataire.

Les secteurs ciblés par ce nouveau protocole abritent 34 640 logements (dont 6,23 % de logements sociaux) et près de 75 500 habitants.

Ils concernent :

- le grand centre ville (Opéra, Coutellerie, Mazargan, Velten/Korsec, Fonderie vieille, Noailles-Belsunce, la Plaine, la Belle de Mai/Burel, Consolat/Libération, Saint-Mauront),
- le périmètre d'Euroméditerranée I (secteurs Duverger/Montolieu/Pelletan, les rues de Versailles/Pottier, Hoche, le trame industrielle Mires) et son extension (secteur des Crottes/Briançon),
- le noyau villageois de Saint-Marcel dans le XI<sup>ème</sup> arrondissement.

Il est prévu que les études pré-opérationnelles à engager sur ces secteurs pour un coût hors taxes de 770 000 €, identifient les immeubles ou groupes d'immeubles nécessitant une intervention d'ensemble en faveur des ménages occupants, des propriétaires, syndicats de copropriétaires, syndicats de copropriétés, logements, parties communes d'immeubles.

Les partenaires du nouveau protocole LHI à savoir, l'Etat, le Ministère Public représenté par le Procureur de la République, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille, l'EPAEM, la caisse d'allocations familiales des Bouches-du-Rhône, l'agence régionale de santé, la Région, l'ADIL13 et l'association régionale HLM, s'engagent à coordonner les actions entrant dans le champ de leurs compétences propres, au sein du comité technique opérationnel et du comité de suivi hébergement-relogement, créés pour le pilotage du plan.

Les compétences mobilisées ont trait pour l'essentiel à la mobilisation des aides de l'Etat, au repérage des immeubles, leur diagnostic, l'aide à la définition des dispositifs d'intervention à mettre en œuvre, à la maîtrise d'ouvrage ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage de ces mêmes dispositifs, au portage foncier et à la gestion des déficits d'aménagement d'îlots dégradés, à la rédaction des rapports et projets d'arrêtés d'insalubrité, de péril simple, d'insécurité, constats de non décence, à la mobilisation des services municipaux et de l'Etat compétents en matière d'insalubrité et de péril, de procédures judiciaires à l'encontre des propriétaires, à l'exécution des décisions de justice, à la gestion des aides à la personne, à l'accueil, l'information, l'orientation et l'accompagnement des propriétaires occupants et locataires des immeubles, à leur évacuation et relogement temporaire ou définitif, et au recouvrement des dépenses publiques engagées pour le compte des propriétaires défaillants.

Le Département des Bouches-du-Rhône est attendu pour sa part sur la mobilisation de ces dispositifs d'accompagnement social en faveur des ménages en situation de mal-logement, ainsi que sur l'accompagnement financier des opérations d'amélioration de l'habitat, selon des modalités restant à définir avec la Métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille.

Le protocole LHI est mis en oeuvre avec l'aide de l'aménageur de la Métropole (SOLEAM) et l'EPAEM (Etablissement Public d'Aménagement Euro-Méditerranée), qui peuvent également intervenir pour le traitement des copropriétés dégradées ciblées par l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la ville de Marseille. Il vous est également proposé aujourd'hui d'acter cet accord passé entre l'Etat, la Métropole, la ville de Marseille, les collectivités locales, l'ADIL13 et l'Agence d'Urbanisme pour l'Agglomération Marseillaise (AGAM).

L'accord partenarial sur les copropriétés dégradées qui couvre une durée de cinq ans à compter de sa signature, vise à définir les modalités d'intervention pour chaque type de copropriétés, en articulation avec le NPNRU dont il constitue le "volet copropriétés" en quartiers prioritaires de la ville (QPV) d'intérêt régional et national, et le protocole EHI mentionné plus haut, dédié pour sa part au traitement des petites et moyennes copropriétés.

Il s'articule autour de quatre grands axes d'intervention :

- la veille, le suivi et l'observation des copropriétés,
- les études et l'ingénierie, en préalable aux actions préconisées à mener en plans de sauvegarde ou OPAH copropriété dégradée,
- la définition d'une stratégie globale d'intervention nécessaire au redressement ou au recyclage d'une copropriété dégradée (portage foncier ciblé et transitoire, portage foncier massif visant à mettre un terme au statut de copropriété, recyclage foncier avec démolition dans le cadre d'opérations d'aménagement par nature fortement déficitaires...),
- les actions d'accompagnement des acteurs de la copropriété (actions priorisées dans le cadre du contrat de ville, observatoire, diagnostics-flash, POPAC - programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés, reprise d'espaces privés dans le domaine public, actions en justice contre les bailleurs indécents, services publics de proximité...).

L'accord concerné priorise le traitement de 11 grandes copropriétés implantées dans les 3ème, 13ème, 14ème et 15ème arrondissements de Marseille, par la mise en place d'outils multi-opérationnels à déterminer à l'issue des études en cours et dont le détail est évoqué dans l'accord partenarial (pages 19 à 31). Il s'agit en l'occurrence des copropriétés Plombières, Bel Horizon, Maison Blanche, Kallisté, Corot, Consolat, Le Mail, Le Mail G, la Maurelette, les Rosiers et Bellevue.

L'Etat, dans le cadre de son plan de lutte contre l'habitat indigne dans les grandes copropriétés, vient d'ériger en priorité nationale les copropriétés Kallisté, Bellevue, Corot, Maison-Blanche et Bel-Horizon, compte tenu de l'urgence de leur situation.

Le pilotage des actions sera directement assuré, en lien avec les chefs de projets locaux, par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), qui mobiliseront leurs enveloppes de crédits respectives.

En tant que signataire du protocole LHI et de l'accord partenarial sur les copropriétés dégradées de la ville de Marseille joints en annexe au présent rapport, le Département est appelé à désigner un représentant au sein des comités de pilotage de ces deux dispositifs d'intervention contre l'habitat indigne sur Marseille.

Ce rapport ne présente aucune incidence financière.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer à la Commission permanente de prendre la délibération ci-après.

**Signé**  
**La Présidente du Conseil départemental**

Martine VASSAL