

**3ème protocole pour la mise en œuvre d'un Plan de Lutte
contre l'Habitat Indigne à Marseille 2017-2022**

Entre

L'ETAT, représenté par Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet des Bouches-du-Rhône et Monsieur Olivier DE MAZIERES, Préfet de Police

LE MINISTERE PUBLIC, représenté par Monsieur Xavier TARABEUX, Procureur de la République,

La METROPOLE d'AIX MARSEILLE PROVENCE, représentée par son Président, Jean-Claude GAUDIN habilité par une délibération du Conseil de la Métropole n°..... du,
ci après désignée la Métropole

La VILLE DE MARSEILLE, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône, Vice-Président du Sénat, habilité par une délibération du Conseil Municipal de Marseille n°..... du ci après désignée la Ville.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC EUROMEDITERRANEE, représenté par Monsieur Hugues PARANT, Directeur Général, ci après dénommé l'EPAEM.

LA CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES BOUCHES – DU – RHONE, représentée par Monsieur Jean-Pierre SOUREILLAT, Directeur Général, ci après désignée la CAF.

L'AGENCE REGIONALE DE SANTE, représentée par Madame Karine HUET, Déléguée Départementale des Bouches-du-Rhône, ci après désignée l'ARS.

LA REGION, représentée par Monsieur Renaud MUSELIER, Président de la Région, habilité par délibération n°.....du, ci après dénommée la Région.

LE DEPARTEMENT, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente.

L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DES BOUCHES DU RHONE, représentée par Madame Sylvie CARREGA, Présidente, ci après désignée ADIL 13.

L'ASSOCIATION REGIONALE HLM, représentée par Monsieur Bernard OLIVER, Président, ci après désignée ARHLM.

SOMMAIRE

Préambule : le parc privé à Marseille

A- HISTORIQUE DES INTERVENTIONS , BILANS ET PERSPECTIVES

A-1-Des interventions conduites de manière continue depuis plus de 30 ans.....	p.5
A-2- Bilan du second protocole EHI 2008-2015	p.6
A-3 Une stratégie d'intervention à mettre en œuvre pour les années à venir	

B - LE CONTEXTE D'INTERVENTION

B1- Des compétences redistribuées entre la Métropole et la ville	p.7
B2 - Les évolutions réglementaires	p.8
B3- Un engagement municipal pour le logement revisité.....	p.9
B4- Des cadres d'interventions partenariaux à articuler	
B4-1 : l'accord partenarial pour le traitement des copropriétés dégradées	
B4-2 : le protocole de préfiguration des opérations de renouvellement urbain à Marseille dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine	
B5- le Pôle Départemental de lutte contre l'habitat indigne	p.11
B6- un rôle renforcé de la Commission Partenariale de Lutte pour le logement décent.....	p.11
B7- Le Groupe opérationnel de lutte contre l'habitat indigne – la lutte contre les marchands de sommeil	p.12

C - LES TERMES DU TROISIEME PROTOCOLE 2016-2022

C1 – Champ d'application et objectifs poursuivis	p.13
C1.1 dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville	p.15
C1.2 dans le cadre de l'opération Euroméditerranée.....	p.15
C1.3 dans le noyau villageois de Saint Marcel (11ème)	p.16
C1-4 les grandes copropriétés dégradées.....	p.17
C2– Engagement des partenaires	p.17
C2-1 Les acteurs publics.....	p.18
C2-2 Le partage des données d'indignité	p.24
C2-3 La consolidation des procédures juridiques	p.24
C3 – L'accueil et l'accompagnement des ménages	p.25
C3-1 L'évacuation et la mise en sécurité des personnes	p.25
C3-2 Mise en œuvre hébergement / relogement.....	p.26
C3-3 Outils	p.28
C3-4 Recouvrement des frais avancés	p.30
C4– Le pilotage du protocole d'éradication de l'habitat indigne.....	p.30
C4-1 La conduite opérationnelle.....	p. 30
C4-2 le pilotage du dispositif.....	p.32
C4-3 objectifs et évaluation.....	p.32
C5 – Financements.....	p.34
C5-1 la mobilisation des moyens de droit commun.....	p.34

Annexes :

Annexe 1 : bilan détaillé du dispositif d'éradication de l'habitat indigne sur la période 2008-2015

Annexe 2 : cartographie des périmètres opérationnels et pré-opérationnels

PREAMBULE

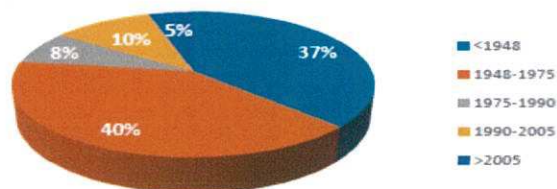
Marseille compte 377 000 résidences principales ,dont plus de 20% (78 000) sont des logements sociaux .

74% d'entre elles ont été construites avant 1975 dont 36%, soit plus de 103 000 logements, avant 1948 .

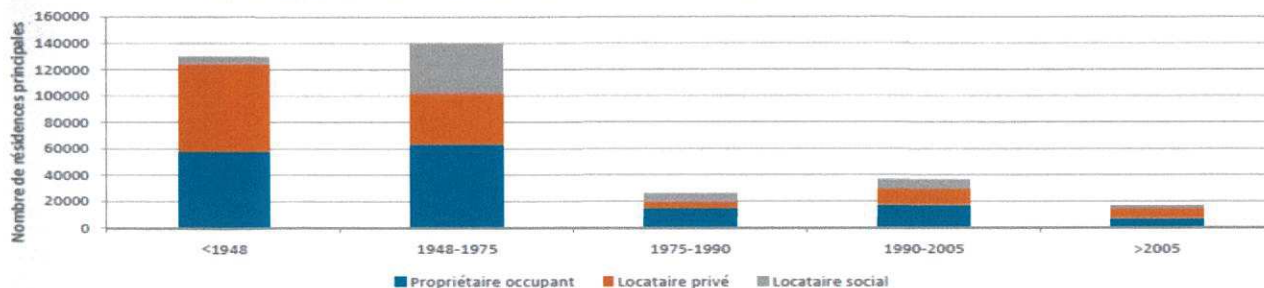
Le parc privé est constitué à 62,7% par des copropriétés dont 360 de plus de 100 logements représentent 22% des résidences principales et 35,4% des logements en copropriétés.

- Les 2/3 du parc de logements marseillais a été construit avant 1975
- Et plus d'1/3 avant 1948
 - Ce parc très ancien est essentiellement privé, occupé pour plus de sa moitié par des locataires

Répartition du parc de résidences principales par année de construction - Marseille – source : Filocom 2011



Répartition du parc par année de construction et statut d'occupation - Marseille – source : Filocom 2011



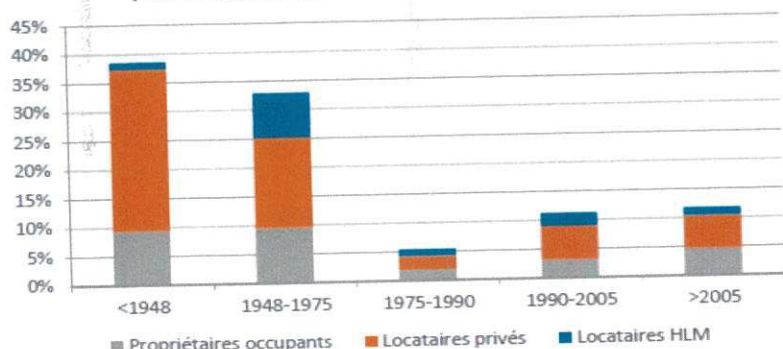
36% des ménages sont locataires du parc privé et 44% sont des propriétaires occupants. Avec un revenu médian de 16 456€ par unité de consommation et près de la moitié des ménages non imposés en 2010 , une part importante de ménages parmi les plus modestes , y compris des propriétaires occupants dont le tiers est éligible aux aides de l'ANAH, occupe un parc peu entretenu.

Les caractéristiques du parc de logement à Marseille et les revenus modestes d'une partie non négligeable de ses occupants, propriétaires ou locataires, concourent à la présence, sur une partie du territoire marseillais ,d'un parc privé potentiellement indigne évalué à 40 400 logements.

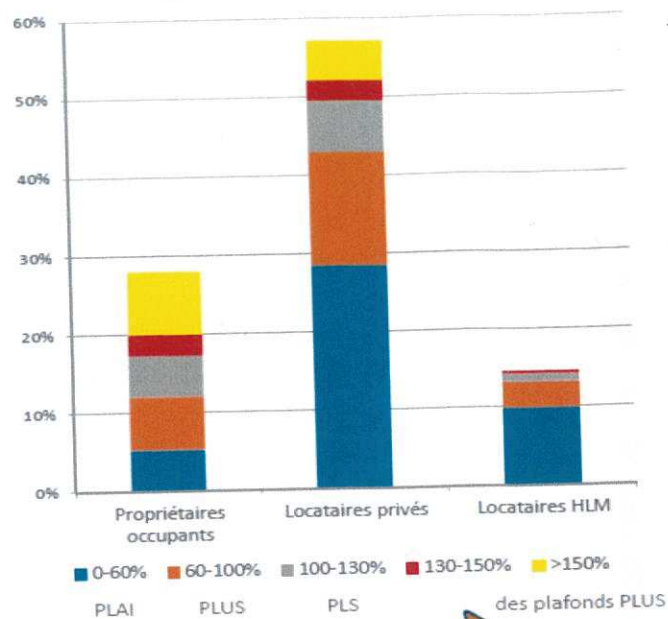
Un parc privé qui accueille un poids de ménages à revenus modestes très important, y compris en accession

- Un parc locatif privé qui joue un rôle très important de parc social « de fait »
- Un poids des ménages entre 100% et 130% des plafonds PLUS non négligeable sur les marchés en accession comme en locatif privé
- Dans un parc souvent très ancien
 - Plus d'un tiers des nouveaux emménagés achètent ou louent un logement privé construit avant 1948

Répartition des nouveaux emménagés par statut et par âge du parc à Marseille entre 2009 et 2011 – source : FILOCOM



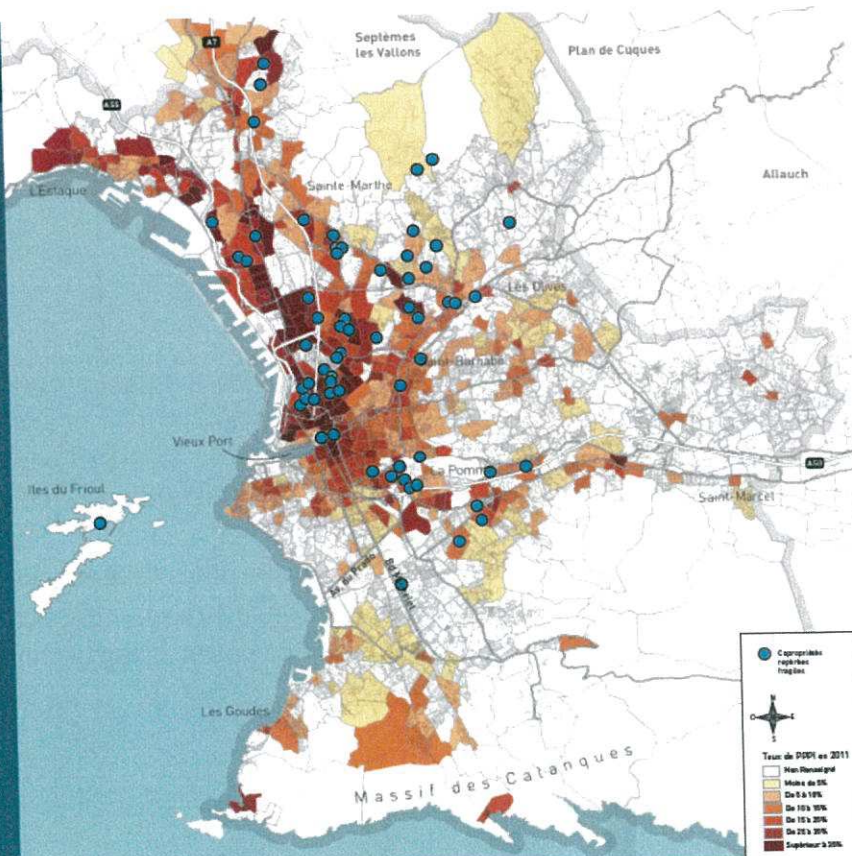
Répartition des emménagés récents par statut d'occupation et niveau de revenus à Marseille entre 2009 et 2011 – source : FILOCOM



Ce parc potentiellement indigne se concentre dans le centre-ville de Marseille, 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 des quartiers prioritaires d'intérêt national. Il héberge les ménages les plus modestes.

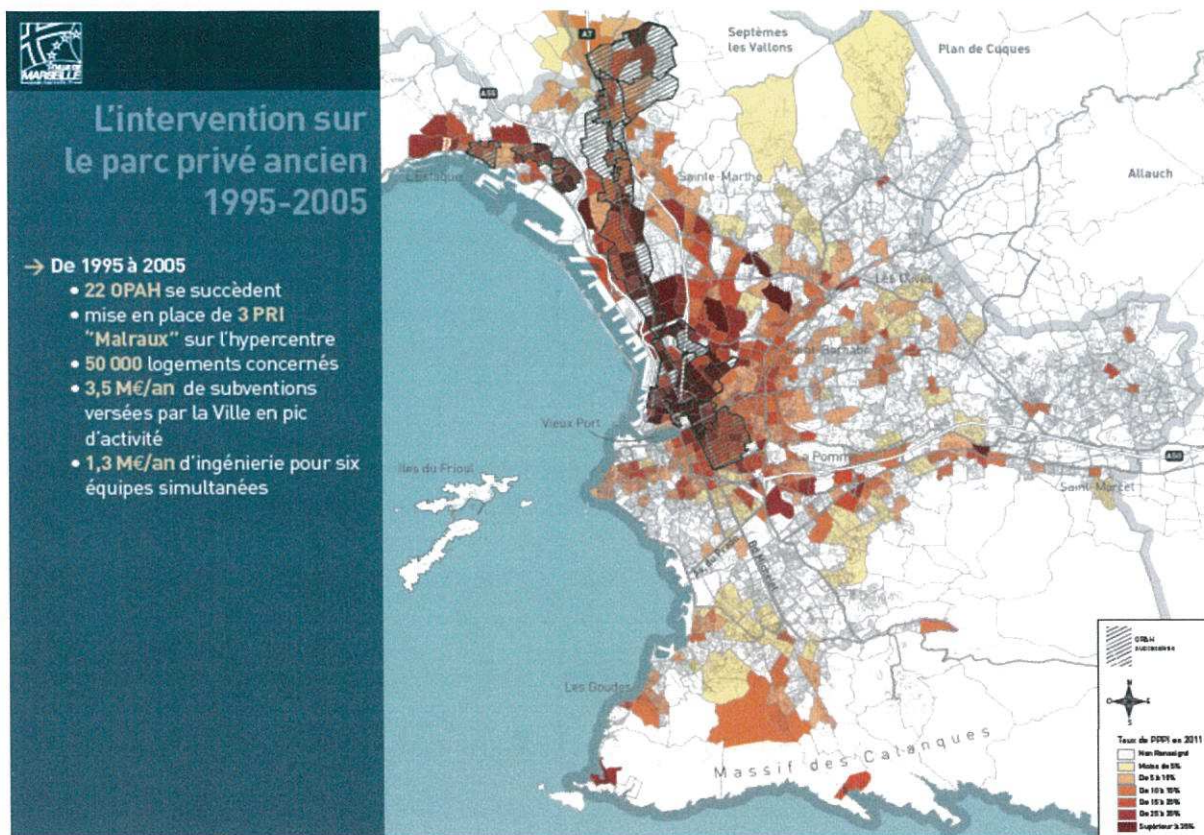
Le parc de logement et ses occupants

- Le parc de logements à Marseille :
 - 377 000 résidences principales
 - 74% construites avant 1975 dont 36% avant 1948
 - 62,7% en copropriétés
 - 360 copropriétés de plus de 100 logements : 22% des résidences principales et 35,4% des logements en copropriétés
- Le statut d'occupation
 - locataires du parc privé : 36%
 - propriétaires occupants : 44%
 - locataires du parc social public : 17%
- Des ménages très modestes
 - 47% des ménages non imposés en 2010
 - 25% des ménages au dessous du seuil de pauvreté



A- HISTORIQUE DES INTERVENTIONS , BILANS ET PERSPECTIVES

A-1-Des interventions conduites de manière continue depuis plus de 30 ans : une alternance entre des actions sur des territoires étendus et des actions thématiques



Les interventions sur le parc privé dégradé ont été mises en oeuvre dès le début des années 80, à travers une dizaine d'opérations de résorption d'habitat insalubre, au Panier (2ème) et autour de la Porte d'Aix(1er) , des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) , qui, au début des années 2000, concernent plus de 50 000 logements (centre ville, le Panier, rue de la République, Saint Mauront Bellevue, Saint Antoine- la Viste- Saint Louis- La Cabucelle-Les Crottes, Kalliste), puis des opérations de restauration immobilières qui sur le centre ville auront permis la transformation de près de 300 immeubles.

Les moyens financiers consacrés ont été très importants : 50 millions d'euros consacrés par la Ville aux opérations de restauration immobilière sur 15 ans et ,entre 2003 et 2007 , 3,5 millions d'euros versés par an en subventions d'investissement dont 30% d'avances consenties pour le compte de la Région et du Département et 1,3 millions d'euros pour le financement des équipes opérationnelles présentes sur le terrain auprès des propriétaires , et pour 6 opérations simultanément en place sur le territoire ,mises en place entre 1998 et 2000.

Les résultats atteints ont été inégaux selon les périmètres et les moyens mobilisés sont restés peu efficaces pour intervenir sur les immeubles les plus dégradés , ce qui a conduit la Ville, à privilégier une intervention, par la suite, sur ces immeubles-là.

Commission permanente du 14 déc 2018 - Rapport n° 77

La Ville a signé en 2002 , un premier protocole de lutte contre l'habitat indigne avec l'Etat pour une durée de 5 ans,et mis en place dès 2003 un parc de logement relais diffus, complété en 2008 par un ensemble de 50 logements d'urgence géré par ADOMA, ainsi qu'une opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) sur 30 immeubles du secteur de Saint Mauront (3ème arrt).

La lutte contre l'habitat indigne est un des volets de l'engagement municipal pour le logement que la Ville a adopté en 2006, à travers lequel elle a mis en place une aide à la production de logements sociaux, une aide à la primo-accession dans le neuf et l'ancien , et a développé une action ciblée sur environ 500 immeubles parmi les plus dégradés, contractualisée avec l' Etat en 2008, dans un second protocole de lutte contre l'habitat indigne . Elle s'est dotée d'outils incitatifs (Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé) , d'outils d'actions foncières et de travaux (concessions d'aménagement) ainsi que d'équipes d'ingénierie pluridisciplinaires .

Le coût public de ce dispositif (tous outils confondus hors moyens humains de l'administration) s'établit en moyenne à 45 000€ par logement acquis et transformé, dont 66% à la charge de la Ville .

Ces deux protocoles ont démontré qu' une intervention foncière est seule garante d'une réhabilitation durable des immeubles.

A2- Bilan du second protocole EHI 2008-2015

Le bilan détaillé de l'intervention conduite dans le cadre du second protocole d'éradication de l'habitat indigne est détaillé en annexe 1 .

En terme quantitatif, 362 immeubles ont fait, à fin 2015, l'objet d'une intervention 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. .

Les objectifs initialement fixés ont été partiellement atteints :

- en terme quantitatif : la Ville s'était fixé un objectif d'intervenir sur 500 immeubles, cet objectif est atteint à plus de 72 %
- en terme qualitatif :
 - cette action a été une véritable réussite sur le plan social (près de 500 ménages accompagnés et plus de la moitié relogés) ,
 - la réhabilitation complète est un objectif réaliste lorsque l'immeuble est maîtrisé par la puissance publique, en revanche, lorsqu'il conserve son statut privé, elle n'est que rarement obtenue. Le recours à des procédures coercitives de salubrité et de sécurité permet de rétablir une certaine norme, de protéger les occupants, mais ne parvient que rarement à atteindre le niveau de réhabilitation espéré au départ. Nous avons pu également mesurer qu'une intervention diffuse sur l'insalubrité n'avait pas d'effet en matière de renouvellement urbain, la dispersion de l'action n'a pas , au final, participé à une requalification globale des centres anciens.

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, d'opérations de restauration immobilière ou de travaux déclarés d'utilité publique, comme, par exemple, ceux concourant à la création de logements sociaux par acquisition-amélioration.

A-3 Une stratégie d'intervention à mettre en œuvre pour les années à venir

La signature, en 2009 et 2010, de deux conventions de rénovation urbaine sur les ZUS Centre Nord et St Mauront-Bellevue, a permis de mobiliser des moyens financiers pour intervenir de manière coordonnée et ciblée sur des îlots dégradés et d'inscrire le traitement de l'habitat ancien dégradé dans le cadre d'un projet urbain.

C'est cette méthode d'intervention qui est poursuivie avec la création en 2010 de l'opération Grand Centre Ville qui constitue le volet d'intervention sur le bâti et les espaces publics liés, de la politique d'intervention globale pour le centre-ville de Marseille décidée en 2009. Ce cadre opérationnel a permis de conduire des expertises urbaines et sociales sur des pôles de bâti dégradé pour proposer des programmes d'actions, à la fois sur les espaces et équipements publics, la gestion urbaine de proximité et sur l'habitat privé.

Ces expertises préalables ont permis d'identifier des secteurs prioritaires d'intervention sur lesquels, après complément d'analyse sur l'habitat, plusieurs outils opérationnels sont mobilisés : aides à la réhabilitation, maîtrise foncière amiable ou forcée, production de logements sociaux en acquisition/amélioration, mobilisation d'outils de lutte contre l'habitat insalubre.

L'EPAEM a conduit des expertises de même nature sur son périmètre d'intervention, extension comprise.

B- LE CONTEXTE D'INTERVENTION

B1- Des compétences redistribuées entre la Métropole et la Ville

Les lois MAPTAM et NOTRE ont confié aux communautés urbaines et métropoles les compétences en matière d'amélioration du parc immobilier bâti, de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre. Ainsi les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, les opérations de résorption de l'habitat insalubre seront conduites par la métropole Aix Marseille Provence, en accord avec la ville de Marseille et avec son soutien.

En revanche, si l'option était laissée aux maires des communes de déléguer à la Métropole leurs pouvoirs de police spéciales en matière d'habitat (sécurité des ERP aux fins d'hébergement, péril, sécurité des équipements communs des immeubles collectifs), ce choix n'a pas été opéré, certains Maires s'y étant opposé. En conséquence, le Préfet n'a pas non plus délégué sa compétence en matière de police de la salubrité.

B2- Des évolutions législatives et réglementaires pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne

L'objectif fondamental des différents textes de l'habitat indigne est de permettre à tout individu d'accéder à la dignité sociale grâce au logement, tel est le projet politique qui sous-tend les réformes législatives engagées depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) qui a considérablement renforcé les possibilités de l'action publique dans le domaine de la lutte contre l'insalubrité et le péril par des mesures coercitives et des mesures incitatives. Les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, rendent plus efficaces encore les procédures, intensifient les mesures à l'encontre des propriétaires indécents, améliorent les outils existants et sécurisent les locataires. Elles permettent de :

-Contraindre les propriétaires à rénover les logements indignes en location (loi ALUR art 79, Décret 2015-1608 du 7/12/15).

Des astreintes administratives pèsent sur les propriétaires qui ne réalisent pas les travaux prescrit par un arrêté de péril ordinaire (L511-1 du CCH), de sécurité des hôtels meublés (L123-3 du CCH), sur les équipements communs des immeubles collectifs (L129-1 du CCH), d'insalubrité réparable hors urgence (L1331-26 du CSP), L'astreinte est fixée par arrêté par le Préfet ou le Maire selon la police visée, modulable et progressive jusqu'à 1000€/jour de retard et plafonnée à 50 000 euros.

La conservation des allocations logement pour inciter les propriétaires de logements indécents à les rénover (Loi ALUR art 85, Décret 215-191 du 18 février 2015) : en cas de logement non décent, un délai est fixé au propriétaire par l'organisme payeur pour réaliser les travaux. Pendant cette durée les allocations sont consignées, Le locataire paie le loyer et charges diminués du montant de l'allocation logement.

Focus sur la conservation des allocations

Le traitement de la non décence par la CAF 13 est en premier lieu réglementaire :

→ L'octroi de l'ALS, ALF et APL se fait au regard de plusieurs conditions dont celle de la **décence du logement**. Cette-dernière a été définie par le **Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002**.

→ **L'article 85 de la loi Alur prescrit la conservation des allocations logement (AL/ALS)** pour les logements ne remplissant pas cette condition.

Définition

Si un logement fait l'objet d'un constat d'indéceance, le droit à l'allocation est maintenu durant un délai pouvant aller jusqu'à 18 mois(avec un régime dérogatoire). Durant ce délai, le locataire s'acquitte de son loyer résiduel et le propriétaire verra les allocations consignées dans l'attente de la réalisation des travaux remédiant à la non décence. Dès les travaux réalisés, le bailleur bénéficie du paiement des allocations consignées. Dans le cas contraire l'allocation sera définitivement retirée.

-Sécuriser les locataires :

Indemnisation du locataire en cas de travaux de plus de 21 jours

Le locataire doit laisser accès à son logement pour l'exécution de travaux visant à rendre le logement conforme aux normes de décence. Cet accès est néanmoins encadré et le locataire doit être averti de la nature et des modalités d'exécution de ces travaux par son propriétaire-bailleur qui n'a pas à obtenir autorisation préalable de sa part. Les travaux ne doivent pas rendre le logement inutilisable ou dangereux, auquel cas un recours au juge est possible. De plus, si les travaux durent plus de 21 jours le loyer peut être ainsi diminué à proportion du temps et de la partie du logement loué dont le locataire est potentiellement privé.

Par ailleurs la loi 2015/990 du 6 août 2015 interdit la possibilité pour un bailleur de donner congé à un locataire et suspend la durée du bail à compter :

a) De la réception de l'avis de tenue de la réunion de le conseil départemental compétent en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques (CODERST) , notifié par le représentant de l'Etat dans le département dans les conditions prévues aux articles L. 1331-26 et L. 1331-27 du code de la santé publique ;

b) De l'engagement par le maire de la procédure contradictoire prévue à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, relative aux bâtiments menaçant ruine.

Cette suspension est levée à l'expiration d'un délai maximal de six mois à compter de la réception du courrier de l'autorité administrative compétente engageant l'une des procédures mentionnées aux a et b, faute de notification d'un des arrêtés prévus à leur issue ou de leur abandon.

- Lutter contre les marchands de sommeil

Interdire l'achat de biens immobiliers a des fins de location : afin d'endiguer l'activité des marchands de sommeil, notamment dans les copropriétés, l'article 77 de la loi ALUR crée une nouvelle sanction pénale : la peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier à l'encontre des « marchands de sommeil » condamnés pour hébergement contraire à la dignité humaine, non respect d'un arrêté de d'insalubrité ou de péril ou insécurité des hôtels meublés .

Contrôler la qualité par des déclarations ou autorisations préalables à la mise en location : pour prévenir la mise en location de logements dégradés, la Métropole compétente en matière d'habitat a la possibilité d'instaurer, dans un périmètre défini, un régime d'autorisation préalable ou de déclaration de mise en location afin d'effectuer des contrôles ciblés des logements mis en location. Cette mesure, désormais applicable, pourrait, à l'avenir , sur choix de la Métropole et après avis de la Ville, être testée sur un périmètre ciblé à titre expérimental et selon des modalités qui resteraient à définir. Au démarrage de ce protocole , la priorité porte d'abord sur la mobilisation coordonnée des nombreux outils déjà en place. La mise en œuvre de nouvelles mesures, si elle sont décidées, notamment au regard des moyens à mobiliser par les acteurs , fera l'objet d'un avenant au présent protocole.

B3- Un engagement municipal pour le logement revisité

La Ville a engagé en 2015 une démarche d'évaluation de sa politique en matière de logement, mise en place en 2006 afin de permettre à chaque marseillais d'accéder à un

logement correspondant à ses attentes et moyens. Cette évaluation, conduite avec l'ensemble des professionnels du logement, a permis d'identifier les actions prioritaires à conduire pour répondre aux objectifs de développement de Marseille.

Il ressort de ces analyses que la production des dernières années, qui a dépassé 5000 logements en 2015, n'a permis qu'un faible gain de population, essentiellement soutenu par un solde naturel positif. La part de ménages aux revenus intermédiaires a diminué. L'effort de construction est à poursuivre pour répondre aux besoins de renouvellement du parc immobilier, à l'évolution de la taille des ménages qui a continué à diminuer et aux objectifs de développement économique. Les politiques publiques conduites en matière d'aide à la primo-accession, de mobilité et de renouvellement urbain ont favorisé la diversification de l'offre de logements sur de nouveaux territoires jusqu' alors peu attractifs.

Pour limiter l'étalement urbain et compenser la raréfaction du foncier disponible, la poursuite de cette diversification repose sur la requalification du parc existant sur laquelle la Ville de Marseille et la Métropole souhaitent concentrer leurs efforts, en priorité dans le centre ancien et ses faubourgs, et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville d'intérêt national et régional qui conditionnent à la fois l'attractivité de Marseille et un choix plus ouvert pour les ménages.

La lutte contre l'habitat indigne sera l'un des outils à mobiliser pour entreprendre la transformation du cadre bâti de certains territoires.

B4- Des cadres d'interventions partenariaux à articuler

B4.1- L'accord partenarial pour le traitement des copropriétés dégradées

Près de 63 % des résidences principales sont sous le statut de copropriété. 360 des 20 000 copropriétés de Marseille comptent plus de 100 logements et regroupent plus de 80 000 logements.

Le document de l'ANAH d'aide au repérage des copropriétés potentiellement en difficulté, basé sur l'exploitation des données Filocom 2011, fait mention de 5900 copropriétés en catégorie D, la plus sensible.

Un accord partenarial est en cours de mise au point entre l'État, la Métropole, la Ville, le GIP Marseille Rénovation Urbaine, et les collectivités territoriales, l'ADIL13 et l'Agence d'Urbanisme pour l'Agglomération Marseillaise (AGAM). Il s'articule autour de 3 types d'actions :

- la mise en place d'un observatoire des copropriétés par l'AGAM cofinancé par l'ANAH et la Ville dans le cadre du dispositif de veille et d'observation des copropriétés. Pour 20 (10 de plus de 100 logements et 10 autres) copropriétés par an, des indicateurs de gestion seront recueillis
- la mise en place d'outils opérationnels sur 11 grandes copropriétés identifiées et situées dans des quartiers prioritaires d'intérêt national ou régional : Plombières, Bel Horizon, Bellevue, Maison Blanche, Kalliste, Corot, Consolat, Le Mail, le Mail G, la Maurelette, les Rosiers.
- le recueil de signalements remontant de différents acteurs de terrain, de copropriétaires ou syndic, pourra donner lieu à la réalisation d'un diagnostic de gestion par l'ADIL (une dizaine par an) sur la base duquel un plan d'actions pourra être mis en place par le biais notamment d'un programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés (Popac).

Outre la mise en place de dispositifs d'intervention adéquats (opération d'intérêt national, rénovation urbaine, ORCoD, OPAH, PIG, POPAC, PDS ...), cette stratégie doit être menée en

lien fort avec la politique d'éradication de l'habitat indigne. Elle doit en particulier s'appuyer sur les polices de l'habitat indigne et sur la lutte contre les marchands de sommeil.

B4,2- Le protocole de préfiguration des opérations de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU

L'essentiel du parc privé indigne se concentre à Marseille dans des quartiers prioritaires d'intérêt national et régional. Le nouveau programme national de rénovation met un accent particulier sur l'intervention sur le parc privé, composante essentielle des projets de développement dans certains quartiers prioritaires. Le protocole de préfiguration des opérations de renouvellement urbain à conduire dans le cadre du NPNRU à Marseille, en cours d'instruction, comporte un important volet d'intervention sur l'habitat privé dégradé, dans les tissus centraux et de faubourgs et dans les grands ensembles privés des années 60-70.

Seront annexés à ce protocole de préfiguration les deux documents en cours d'élaboration :

- l'accord partenarial pour l'intervention sur les copropriétés dégradées sous le pilotage de l'Etat
- le présent protocole de lutte contre l'habitat indigne sous le pilotage de la Ville

Ils constitueront le cadre partenarial d'intervention sur le parc privé dégradé.

Le protocole de préfiguration fera état des études pré-opérationnelles et de l'ingénierie d'accompagnement nécessaires à la mise en œuvre de ce protocole.

B5- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne

Le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), présidé par le Préfet délégué à l'égalité des chances, a été créé en 2014 pour repérer, traiter et accompagner les situations de mal logement (indécence, insalubrité, péril, ...) par la coordination des acteurs compétents et pour fédérer et animer le réseau d'acteurs du département. Il rassemble les services de l'État, la Caisse d'Allocations Familiales, les collectivités territoriales et les associations concernées par la thématique et a pour objectif d'engager une véritable démarche partenariale à l'échelle du département.

Il est notamment chargé de définir et d'évaluer la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, favoriser le repérage des situations individuelles, et décider des actions à mettre en œuvre.

B6- La commission partenariale pour le logement décent

La Caisse d'Allocation Familiale des Bouches-du-Rhône est l'interlocuteur de l'ensemble des partenaires concernant les aides à la personne, relatives aux occupants de logements indignes. Elle pilote la Commission Pour le Logement Décent (CPLD) et met en œuvre la

conservation ou la suspension des aides au logement pour les propriétaires de logements indécents et indignes. Elle apporte son soutien aux communes œuvrant contre l'habitat indigne en y ajoutant un volet coercitif. Elle s'engage ainsi à traiter réglementairement les dossiers pour lesquels un constat « non décence/RSD » a été réalisé et appliquer la conservation des allocations. Pour les dossiers pour lesquels un arrêté d'insalubrité a été réalisé, elle appliquera la réglementation en vigueur, Elle sera destinataire de tous les constats d'indécence et arrêtés d'insalubrités établis dans le cadre de ce protocole et selon des modalités qui seront précisées ultérieurement.

La CAF s'engage à participer au niveau stratégique au comité de pilotage annuel en charge de la définition du plan d'action et de la validation du bilan d'activité du protocole ; elle apportera son expertise dans la lutte contre la non décence des logements pour la déclinaison des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne. Elle informera ses partenaires des modalités d'intervention du dispositif et de leur évolution. Elle pourra transmettre des informations dans la limite de la confidentialité des dossiers.

S'il était décidé de mettre en œuvre une expérimentation relative à l'autorisation et déclaration préalable de mise en location, conformément au décret 2016-1790 et aux préconisations de la lettre réseau 2015-066, la CAF serait destinataire :

- de la délibération initiale définissant les zones concernées
- des refus d'octroi des autorisations préalables,

Dans le cadre des déclarations de mise en location un récépissé de la déclaration serait transmis au bailleur. Cette pièce sera exigible lors de l'ouverture des droits en tiers payant.

En revanche de façon locale, des modalités de fonctionnement adaptées pourront être préconisées telles que:

- l'utilisation du diagnostic commun élaboré au sein du PDLHI ou à défaut celui de la CAF lors des autorisations préalables et de la déclaration,
- la définition des zones en conformité avec les zones ciblées dans le cadre du PLALHPD,

B7 – Le groupe opérationnel de lutte contre l'habitat indigne-la lutte contre les marchands de sommeil

Le parquet de Marseille a créé il y a plus de cinq ans un Groupe Opérationnel de Lutte contre l'Habitat Indigne (GOLHI), piloté par le vice procureur qui dispose d'un pouvoir de direction de la police judiciaire dans le cadre des enquêtes qu'il lui confie .

Le GOLHI regroupe la police, la gendarmerie, les services de la ville de Marseille, et de l'ARS, la DDTM et tous services nécessaires aux enquêtes.

Son objectif est de lutter contre les marchands de sommeil et les propriétaires malveillants avec trois types d'outils : il examine les infractions au regard des codes de la santé publique, de la construction et de l'habitation, du code pénal lorsque des personnes vulnérables vivent dans des conditions de logement indigne (article 225-14 du code pénal), ou qu'il y a mise en danger de la vie d'autrui (article 223-1 du Code pénal), dans l'objectif de protéger les occupants vulnérables .

Le volet pénal doit , dans le cadre de ce protocole , être poursuivi par la consolidation des échanges inter-services et renforcé dans le cadre du GOLHI.

Commission permanente du 14 déc 2018 - Rapport n° 77

Les réunions du GOLHI se tiennent déjà 2 à 3 fois par an et en séance plénière au moins une fois par an

- Les signalements au Vice procureur

Les signalements de cas concernés par des infractions au Règlement Sanitaire Départemental, aux codes de la santé publique, de la construction et de l'habitation, ainsi qu'au code pénal continuent à être transmis au procureur principalement par les services de la ville (service Santé Publique et Handicapés (SSPH) du Service Prévention et Gestion des Risques (SPGR)).

Les signalements relevant du code pénal pourront également être transmis au procureur par les services de la ville en charge de l'accompagnement des ménages en collaboration étroite préalable avec SPGR et SSPH.

Les signalements transmis au Parquet sont alors examinés lors des GHOLI.

Afin d'optimiser l'efficacité du GOLHI et de mener à bien les nouveaux signalements, des séances d'échanges sur des retours d'expérience des dossiers et les modalités de traitement, pourront être organisées.

Le Parquet s'engage à porter une attention particulière aux signalements et aux traitements des procédures relatives aux logements indignes.

- La lutte contre les marchands de sommeil :

Afin d'endiguer l'activité des marchands de sommeil, notamment dans les copropriétés qu'ils précipitent dans une spirale de dégradation, l'article 77 de la loi Alur prévoit une nouvelle sanction pénale : la peine complémentaire d'interdiction d'achat d'un bien immobilier à l'encontre des « marchands de sommeil » condamnés, qu'il est nécessaire de mettre en œuvre selon la procédure existante.

Enfin, pour poursuivre et renforcer la lutte contre les marchands de sommeil il est proposé que le Parquet demande le recensement de tous les biens de certains propriétaires indécents (en propre ou en tant que gestionnaire de SCI), et d'organiser des visites des biens avec la Police en vue de constat de flagrants délits.

Il est également proposé une articulation des actions pénales avec la sûreté départementale et la brigade financière pour lutter contre les marchands de sommeil.

Il est nécessaire de mettre en place un recensement et un suivi des signalements adressés pour un examen dans le cadre du GOLHI ainsi que des actions et condamnations qui en découleront.

C - LES TERMES DU NOUVEAU PROTOCOLE 2017-2022

Ce protocole a pour objet de définir la stratégie, les engagements des acteurs, les modalités d'interaction et de coproduction, des intervenants disposant d'outils pour intervenir sur le parc privé dégradé et lutter contre l'habitat indigne au sein des territoires retenus.

C1 - Champ d'application

Ce troisième protocole LHI tient compte des limites rencontrées dans la mise en œuvre du précédent pour en particulier corriger l'effet de dilution résultant d'une intervention trop large à l'échelle de la commune et ciblée sur les seuls immeubles les plus dégradés.

C1.1 dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville

- une première OPAH renouvellement urbain a été conventionnée en janvier 2016 sur 5 pôles du centre-ville : Opéra/ Coutellerie/ Mazagran/ Velten-Korsec dans le 1^{er} art et Fonderie-Vieille dans le second, où des actions de requalification des espaces et équipements sont engagées, pour partie dans le cadre du programme pluri-annuel de rénovation urbaine de la ZUS Centre-Nord signé en 2010 –
- le secteur de Noailles et de Belsunce (1^{er}) : des études urbaines ont permis d'élaborer sur le quartier de Noailles un plan guide qui identifie des leviers sur lesquelles l'action publique va se concentrer (la Place des Halles Delacroix- le bâti et les commerces, les espaces publics de la rue d'Aubagne, l'équipement social de Noailles...) . Sur le quartier de Besunce, de nombreuses actions ont été conduites dans le cadre du PNRU et des expertises urbaines ont été réalisés sur certains pôles de ce quartier dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville qu'il est nécessaire d'inscrire dans un schéma plus large . Une étude pré-opérationnelle pour définir les modalités d'intervention sur l'habitat est à conduire.
- Le secteur de la Plaine (5ème et 6ème) : quelques îlots autour de la place Jean Jaurès dont la requalification est à l'étude et le long de quelques axes structurants, identifiés dans le cadre de l'étude urbaine réalisée sur les 5 pôles Curial/Bons Enfants/Ferrari/ Nau et Trois Rois, doivent également être analysés
- le secteur de la Belle de Mai/Burel (3ème) où une étude pré-opérationnelle a été engagée en 2015 sous la conduite de la Ville
- le secteur Consolat/Libération (1^{er})
- le secteur de la butte de Saint Mauront (3ème) , et en particulier les îlots autour des rues Danton , Barbini, Jet d'Eau et Loubon
- le secteur de Saint-Mauront – Ouest (3ème)

Sur l'ensemble de ces sites , la Soleam, aménageur de la Métropole , est à même de conduire l'action foncière indispensable dans ce type de projet , de mettre en place des opérations de restauration immobilière en parallèle et toutes actions contraignantes .

C1.2 dans le cadre de l'opération Euroméditerranée :

- le secteur des Crottes / Briançon (3 ème et 15 ème) dans le cadre de l'extension d'Euroméditerranée et en interface avec le projets des Docks Libres et de la ZAC Cité de la Méditerranée , secteur qui a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle.
- Euroméditerranée 1 : une intervention sur le bâti dégradé persistant dans le périmètre initial de l'opération : secteurs Duverger/Montolieu/Pelletan , rue de Versailles/ Pottier/ Hoche , trame industrielle Mires. Au sein de ces périmètres, plusieurs îlots , mixant logements et activités , ont été repérés (îlot Montolieu, Hoche/Versailles...) comme nécessitant une action de renouvellement urbain.

L'EPAEM , aménageur , sera à même de conduire les actions foncières , amiables ou contraignantes.

C1.3 dans le noyau villageois de Saint Marcel (11ème) où les objectifs d'un projet d'aménagement ont été approuvés par le conseil municipal à la suite d'une étude urbaine et pré-opérationnelle pour une intervention sur l'habitat qui reste à compléter par l'expertise de quelques copropriétés dégradées.

Les secteurs du Canet (14ème) et Cabucelle (15ème) doivent faire l'objet d'une réflexion urbaine préalable avant tout choix d'intervention sur le parc privé.

	Nombre de sections cadastrales impactées	Nombre total de logements	Nombre de logements sociaux	Nombre d'habitants
Centre-ville : Korsec-Velten, Fonderie Vieille, Coutellerie, Opéra, Mazagran	-	1 448		2 674
Les Crottes-Briançon	5	1 023	32	2 987
Belle de Mai – Burel	9	4 478	293	9 473
Saint Marcel	3	482	11	967
Noailles-Belsunce	6	5 060	266	10 470
Butte Saint Mauront	3	1 083	75	2 581
Euromed 1	8	4 860	177	11 402
Saint Mauront Ouest	6	2 169	683	6 085
La Plaine	8	7 409	71	13 347
Consolat-Libération	7	2 747	52	5 471
Le Canet	3	1 883	225	4 464
La Cabucelle	5	1 998	284	5 573
TOTAL :		34 640	2 169	75 494

Source INSEE 2013

Compte-tenu des moyens financiers et humains qui peuvent être mobilisés, de la durée du protocole fixée à 5 ans , il es proposé de planifier les interventions de la manière suivante :

Territoire d'intervention	Etude pré-opérationnelle	Objectif contractualisation	coût estimé étude pré-opérationnelle HT
Centre-Ville : pôles Korsec-Velten, Fonderie Vieille, Coutellerie, Opéra, Mazagran	réalisée- compléments d'expertise sur les copropriétés en cours par Soleam	OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées conventionnée le 11 janvier 2016	
Belle de Mai /Burel	en cours	4ème trimestre 2017	
Les Crottes – Briançon	réalisée pour les Crottes - complément d'expertise sur îlots Briançon 3ème trimestre 2017	3ème trimestre 2018	120 000 €
Noailles-Belsunce	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2018	150 000 €
Butte de Saint Mauront	2ème trimestre 2017	3ème trimestre 2018	80 000 €
Euromed I (Montolieu/Duverger/Pelletani/Mires/Hoche-Versaille)	4ème trimestre 2017	1 ^{er} trimestre 2019	100 000 €
Saint Marcel	Réalisée – complément d'expertise sur les copropriétés dégradées au 4ème trimestre 2017	4ème trimestre 2018	40 000 €
St Mauront partie-ouest	1 ^{er} trimestre 2018	2ème trimestre 2019	80 000 €
La Plaine	1 ^{er} trimestre 2018	2ème trimestre 2019	100 000 €
Consolat/libération	2ème trimestre 2018	3ème trimestre 2019	100 000 €
TOTAL			770 000 €

Au sein de ces périmètres prioritaires d'intervention, les études pré-opérationnelles s'attacheront à identifier les immeubles ou groupes d'immeubles nécessitant une intervention d'ensemble concernant à la fois les ménages occupants, les logements et les parties communes, les propriétaires, les syndicats de copropriétaires et leur syndic et coordonnée entre les différents acteurs dont l'intervention est décrite dans la partie C2.

C1-4 les grandes copropriétés dégradées

Le paragraphe B 4-1 décrit les modalités d'interventions sur les copropriétés semi-récentes fragilisées et en particulier l'intervention à conduire sur les 11 copropriétés retenues comme prioritaires. Les différents intervenants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne décrits dans le paragraphe C2-1 feront également porter leurs interventions sur ces ensembles. L'ingénierie financière sera contractualisée et décrite dans le cadre de l'accord partenarial pour le traitement des copropriétés dégradées.

Dans le cadre de ce champs d'application, le plan d'action s'appuie sur les engagements de l'ensemble des partenaires détaillés ci-après :

C2– Engagement des partenaires

Les différents partenaires interviendront de manière concertée et coordonnée pour faire face à la diversité des situations rencontrées.

Ils coordonneront leurs actions au sein du Comité Technique Opérationnel et du comité de suivi hébergement et relogement, sous l'autorité du Comité de Pilotage du Protocole EHI, comme il est exposé au paragraphe C2-1 ci-après.

C2-1- les acteurs publics

Les services de la Métropole :

Ils conduiront, dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat métropolitain, la politique locale de l'habitat dont l'intervention sur le parc existant est l'une des composantes essentielles.

Depuis 2016, la Métropole a développé une intervention renforcée sur le parc existant avec l'objectif de dynamiser les acquisitions-améliorations et les réhabilitations durables.

Délégataire des aides à la pierre, elle agit :

-pour la production de logements locatifs sociaux,

La Métropole souhaite négocier une dérogation générique permettant de mobiliser les aides de droit commun sur le tissu ancien constitué situé en QPV. Par ailleurs elle a remaniée son dispositif d'aides complémentaires sur fonds propres pour inciter les bailleurs à s'engager dans des opérations d'Acquisition-Amélioration ;

-pour le pilotage des aides de l'Anah.

La Métropole compétente en matière d'amélioration du parc immobilier privé, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre, conduit les études pré-opérationnelles sur les périmètres retenus, hors périmètre de l'OIN Euroméditerranée où l'EPAEM est maître d'ouvrage, qui permettront :

- la mise au point de conventions d'OPAH renouvellement et urbain avec volet copropriétés dégradées , outils permettant de développer une action incitative envers les propriétaires et copropriétaires
- l'identification des immeubles nécessitant une intervention dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et, le cas échéant, les poches d'habitat dégradé nécessitant une intervention d'ensemble : résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou traitement de l'habitat insalubre réparable (THIR) contrainte par des opérations de restauration immobilière (ORI) .

Elle s'appuie à cet effet sur des prestataires qualifiés dont elle pilote la prestation.

Une fois ces études réalisées , ou sur la base d'études existantes, La Métropole assurera, en dehors du périmètre de l'OIN, la maîtrise d'ouvrage :

- des OPAH et la mise en œuvre des conventions afférentes,
- des éventuelles opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre et Opérations de Restauration Immobilière à conduire à l'intérieur de ces périmètres
- des équipes opérationnelles chargées d'animer les dispositifs opérationnels retenus.

Ces équipes opérationnelles auront pour missions :

- d'accompagner les propriétaires et copropriétaires pour le redressement des immeubles et le cas échéant la réalisation de travaux
- d'assister les services en charge de la rédaction des rapports et projets d'arrêtés d'insalubrité , de péril simple, d'insécurité des équipements communs simple , constat de non décence, à partir diagnostics approfondis que ces équipes auront réalisés.
- de préparer les acquisitions foncières par voie amiable ou expropriation pour le compte des aménageurs ou opérateurs fonciers mis en place par la Métropole
- de réaliser les études de calibrage des THIR-ORI et pré-opérationnelles de RHI
- d'informer et accompagner les locataires ,

Les équipes opérationnelles choisies devront offrir une ingénierie qualifiée en matière technique, sociale, juridique et rédactionnelle pour préparer les actes d'exercice des pouvoirs de police spéciale du Maire, et du Préfet et de conduite de procédures d'expropriation.

La Métropole, ou un aménageur missionné, assurera le portage foncier nécessaire: acquisition et gestion sur une durée estimée entre 5 et 10 ans avant revente.

La Métropole mobilisera des opérateurs pouvant signer des baux à réhabilitation avec des propriétaires en difficulté afin de financer des travaux nécessaires à la réhabilitation de leur bien.

Elle mobilise le contingent de la Métropole à hauteur de 15 logements par an

Les services de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM)

L'EPAEM conduit les études pré-opérationnelles sur les périmètres retenus au sein l'OIN Euroméditerranée qui permettront :

- la mise au point de conventions d'OPAH renouvellement et urbain avec volet copropriétés dégradées, outils permettant de développer une action incitative envers les propriétaires et copropriétaires
- l'identification des immeubles nécessitant une intervention dans le cadre de la lutte contre l'habitat insalubre et, le cas échéant, les poches d'habitat dégradé nécessitant une intervention d'ensemble : résorption de l'habitat insalubre (RHI) ou traitement de l'habitat insalubre réparable (THIR) contrainte par des opérations de restauration immobilière (ORI).

Elle s'appuie à cet effet sur des prestataires qualifiés dont elle pilote la prestation.

Une fois ces études réalisées, ou sur la base d'études existantes, L'EPAEM assurera, sur le périmètre de l'OIN, la maîtrise d'ouvrage des OPAH et la mise en œuvre des conventions afférentes,

- des éventuelles opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre et Opérations de Restauration Immobilière à conduire à l'intérieur de ces périmètres
- des équipes opérationnelles chargées d'animer les dispositifs opérationnels retenus.

Ces équipes opérationnelles auront pour missions :

- d'accompagner les propriétaires et copropriétaires pour le redressement des immeubles et le cas échéant la réalisation de travaux
- d'assister les services en charge de la rédaction des rapports et projets d'arrêtés d'insalubrité, de péril simple, d'insécurité des équipements communs simples, constat de non décence, à partir diagnostics approfondis que ces équipes auront réalisés.
- de préparer les acquisitions foncières par voie amiable ou expropriation pour le compte des aménageurs ou opérateurs fonciers mis en place par la Métropole
- de réaliser les études de calibrage des THIR-ORI et pré-opérationnelles de RHI
- d'informer et accompagner les locataires,

Les équipes opérationnelles choisies devront offrir une ingénierie qualifiée en matière technique, sociale, juridique et rédactionnelle pour préparer les actes d'exercice des pouvoirs de police spéciale du Maire, et du Préfet et de conduite de procédures d'expropriation.

l'EPAEM ,ou un opérateur foncier qu'il désignera, assurera le portage foncier nécessaire: acquisition et gestion sur une durée estimée entre 5 et 10 ans avant revente

L'EPAEM mobilisera des opérateurs pouvant signer des baux à réhabilitation avec des propriétaires en difficulté afin de financer des travaux nécessaires à la réhabilitation de leur bien.

Les services municipaux :

Les services de la Ville de Marseille, le service de la Santé Publique et des Handicapés (SSPH), de la Prévention et de la Gestion des Risques (SPGR), du Logement et de l'Urbanisme (SLU), de la Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine (DSFP) –assurent leurs missions habituelles dans leurs champs de compétences respectifs, à savoir :

- SSPH : ce service intervient et met en œuvre les procédures dans le cadre :
 - des pouvoirs de police générale du Maire pour faire appliquer les règles d'hygiène et de salubrité notamment celle prévues au Règlement Sanitaire Départemental en application du Code de la santé Publique
 - des pouvoirs de police spéciale délégués du Préfet en matière d'insalubrité en application notamment des articles L1331-22 et L1331-26 du Code de la Santé Publique
- SPGR : ce service met en œuvre les procédures relevant des pouvoirs de police générale et spéciale du Maire en matière de péril, d'établissements recevant du public, de sécurité des équipements communs des immeubles d'habitation. Il assure également les hébergements d'urgence en cas d'évacuation pour cause de danger grave et imminent, ainsi que les travaux de mise en sécurité d'urgence.
- SLU : Ce service assure, en dehors de la phase d'urgence, le rapprochement entre la demande et l'offre de relogement temporaire ou définitif des ménages concernés par des mesures de police prescrivant des interdictions d'habiter. Il assure un accompagnement des ménages pendant les phases de relogement. Un paragraphe est dédié en partie C3 aux modalités d'exercice de cette mission.
- DSFP : conduite des procédures de biens sans maîtres ou en état d'abandon manifeste

En sus de leurs missions habituelles et dans le cadre de ce protocole, ces services de la ville :

- participent à l'alimentation du comité technique opérationnel (CTO décrit au paragraphe C4) avec leurs signalements propres et constats établis,
- proposent les actions et procédures à conduire sur les immeubles ou logements diagnostiqués, pour concertation et définition de stratégie commune dans le cadre du comité technique opérationnel (décrit au paragraphe C4) (hors situations d'urgences),
- s'appuient sur les diagnostics produits par les prestataires retenus dans le cadre de la mise en œuvre des opérations d'amélioration de l'habitat,
- mettent en œuvre les procédures décidées en CTO et en assurent leurs suivis,

- sollicitent l'intervention de la CAF pour réaliser des consignations de loyers sur les dossiers le nécessitant et pour lesquels des manquements au règlement sanitaire départemental ou une situation d'insalubrité ont été constatés,
- effectuent les signalements au Procureur dans le cadre du GOLHI pour les dossiers le nécessitant.

Les services de l'Etat :

■ **le Préfet Délégué à l'Egalité des Chances (PDEC)** prend les arrêtés d'insalubrité, établit les mises en demeure , prononce les expropriations consécutive à des arrêtés d'insalubrité irrémédiable au titre de la loi Vivien ou suite à des enquêtes d'utilité publique. A cet effet , des relations privilégiées sont à établir avec le bureau des expropriations.

Il anime le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne en complémentarité des partenariats locaux existants.

Il veille à la tenue régulière des séances du CODERST spécialisé « Habitat »

Il assure l'interface avec la direction régionale de France Domaine pour sensibiliser les représentants à une juste évaluation des biens en lien avec leur état de dégradation.

Il facilite l'obtention des dérogations, permettant de réaliser en QPV des opérations d'acquisition-amélioration ou démolitions-reconstruction à partir d'immeubles privés dégradés.

Il veille à la sécurisation des procédures de droit et à leur défense devant les tribunaux. Le chapitre C2.3 ci-dessous explicite les attendus sur cette question.

■ **L'Agence Régionale de Santé (ARS)** prépare les séances et les décisions du CODERST et du Préfet en matière de salubrité et de saturnisme.

Après examen du rapport d'insalubrité par le CODERST , elle assure la rédaction des arrêtés, leur publication au fichier des hypothèques .

■ **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)** apporte ses compétences en matière d'habitat et de Logement et s'assure de la mobilisation optimale des crédits d'État et des Agences ANAH ,pour la délégation des aides à la pierre de la Métropole de façon à assurer le financement des actions qui font l'objet du présent protocole , et ANRU pour intervenir sur les îlots dégradés.

Elle assure la conduite de la lutte contre le saturnisme. Elle accompagne, à ce titre, les bailleurs dans la réalisation des travaux de suppression de l'accessibilité au plomb et conduit le cas échéant des travaux d'office. Constatant que les désordres des logements présentant un risque saturnin recouvrent fréquemment d'autres infractions relevant de l'habitat indigne, la DDTM travaille en lien étroit avec les services municipaux compétents en la matière afin que soit traitée globalement l'indignité constatée.

Elle anime également le Pôle départemental de lutte contre l'Habitat Indigne, elle fait office de guichet complémentaire pour la réception des fiches de signalement et elle assure en parallèle les fonctions d'administrateur local du logiciel ORTHI.

▪ **La Direction Régionale et Départementale de la Jeunesse et de la Cohésion sociale (DRDJCS)** participe à l'hébergement provisoire et au relogement des ménages concernés à travers les dispositifs et les temporalités suivantes :

- En situation d'urgence (court terme) :
L'offre en résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) : le droit de désignation du Préfet sur les logements contingentés peut s'exercer sur ce type de structures au profit de ménages relevant de l'habitat indigne.
- En situation temporaire (moyen terme) :
L'offre des logements du Parc de logements relais géré par ADOMA, financé pour la part Etat via l'ALT ou toute autre subvention. Ce dispositif est décrit au paragraphe C3-3.
- En situation de relogement définitif (long terme) :
L'Etat s'engage à mettre à disposition des logements du contingent préfectoral à concurrence de 15 relogements par an dans le cadre d'une gestion mutualisée (Ville, Etat, Métropole).

▪ **La police nationale, sous l'autorité du Prefet de Police** assiste la collectivité dans l'exécution des arrêtés et le procureur de la République dans les enquêtes qu'il diligente .
La création d'une cellule dédiée à la lutte contre les marchands de sommeil a été décidée à l'issue du Conseil Interministériel des villes qui s'est tenu en mai 2015.

Le Procureur de la République engage l'action contre les propriétaires ou les exploitants qui sont passibles de poursuites pénales du fait de la violation des arrêtés , de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'habitat contraires à la dignité humaine et de mise en danger de la vie d'autrui.

Afin d'améliorer la coordination des différents acteurs dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, un Groupe Opérationnel de Lutte contre l'Habitat Indigne (GOLHI) a été créé pour le territoire de Marseille. Il est animé par le procureur. Y participe les représentants de la Ville, la Police Nationale, la DDTM et l'ARS. Le GOLHI intervient dans le cadre du volet pénal de la lutte contre les marchands de sommeil.

La Caisse d'Allocation Familiale des Bouches-du-Rhône est l'interlocuteur de l'ensemble des partenaires concernant les aides à la personnes relatives aux occupants de logements indignes. Elle pilote la Commission Pour le Logement Décent (CPLD) et met en œuvre la conservation des aides au logement pour les propriétaires de logements indécentes et indignes. Elle apporte son soutien aux communes œuvrant contre l'habitat indigne en accentuant le volet coercitif.

Elle sera destinataire de tous les constats d'indécence établis dans le cadre de ce protocole.

Elle s'engage ainsi :

- à traiter réglementairement les dossiers pour lesquels un constat « non décence / RSD » a été réalisé par ses partenaires ou elle-même

Commission permanente du 14 déc 2018 - Rapport n° 77

La commune sollicitera la CAF et lui transmettra au besoin les dossiers comportant des désordres et manquements liés à l'insalubrité pour lesquels une consignation est à étudier dans le cadre de la CPLD.

- À statuer, au sein de la CPLD, sur la décision de maintien ou non des allocations logement puis à les conserver le cas échéant

Dans le cadre de l'insalubrité ou du péril, l'ARS et la commune transmettront respectivement leurs arrêtés et main levées à la CAF pour mise en œuvre de la réglementation en vigueur.

Parallèlement, la CAF s'engage à participer au niveau stratégique au comité de pilotage annuel en charge de la définition du plan d'action et de la validation du bilan d'activité du protocole ; elle apportera son expertise dans la lutte contre la non décence des logements pour la déclinaison des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne. Elle informera ses partenaires des modalités d'intervention du dispositif et de leur évolution.

Elle veillera à assurer l'identification des logements et des adresses concernés par la suspension des aides à la personne ou leur consignation, avec les allocataires et les propriétaires.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement

Informe, conseille, accompagne et oriente les particuliers dans leurs démarches en matière juridique, financière et fiscale liées à la lutte contre l'habitat indigne. Dans les procédures d'insalubrité et de péril, elle s'attache à vérifier la bonne application des droits des occupants résultant des arrêtés préfectoraux. Elle informe les propriétaires (occupants ou bailleurs) sur les différentes aides mobilisables pour la réalisation des travaux de mises en conformité. Elle conseille les copropriétaires en difficulté en leur apportant son analyse sur la situation comptable et/ou juridique de leur copropriété.

En outre, l'ADIL apporte sa compétence et son expertise juridique à l'ensemble des partenaires. Elle facilite les relations avec les professionnels du parc privé ; elle dispense des formations sur le thème de la lutte contre l'habitat indigne à l'ensemble des acteurs de l'habitat.

L'Association Régionale HLM (ARHLM)

sensibilise ses adhérents sur la démarche de lutte contre l'habitat indigne et apporte sa compétence pour faciliter la réalisation d'opérations d'acquisitions/ amélioration, dans le respect des orientations du PLH .

Elle mobilise quelques bailleurs sociaux et les implique en amont pour faciliter les acquisitions/amélioration dans certains immeubles entiers

L' ANAH participera financièrement, à la fois sur des enveloppes nationales et par mise à disposition d'enveloppes dans le cadre de la délégation des aides à la pierre à la Métropole pour :

- le financement des études pré-opérationnelles d'OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées qui restent à engager, des études de calibrage de THIR-ORI et RHI identifiées comme nécessaires dans le cadre des études pré-opérationnelles .
- les aides aux propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs biens, la prise en charge des subventions à la Métropole ou ses aménageurs dans le cadre des RHI et THIR-ORI, ainsi qu'aux équipes opérationnelles qui animeront et prépareront ces actions

L'ANRU participera financièrement à :

- la production de logements sociaux neufs ou en acquisition-amélioration sur des immeubles à maîtriser dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale dans le cadre de conventions au titre du NPNRU.
- les déficits d'aménagement sur des îlots dégradés qui ne relèveraient pas uniquement d'habitat dégradé
- la création d'équipements scolaires, sociaux et culturels de proximité
- les aménagements de proximité
- la création d'équipements en faveur de l'amélioration de la gestion urbaine en centre dense

La Région participera financièrement selon le cadre d'intervention en matière d'habitat adopté par délibération n°16-1091 du 16 décembre 2016 (ou en vigueur au moment du dépôt) et en articulation avec le protocole de préfiguration et les futures conventions NPNRU, pour :

· le financement des études pré-opérationnelles d'OPAH-RU avec volet copropriétés dégradées qui restent à engager, des études de calibrage de THIR-ORI et RHI identifiées comme nécessaires dans le cadre des études pre-operationnelles.

· les aides aux propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs biens dans le cadre de dispositifs éligibles au cadre Habitat et en complément des aides allouées par le maître d'ouvrage du dispositif retenu,

· Les opérations de production de logements sociaux soit par la réduction du déficit des opérations à la charge de la Métropole ou ses aménageurs dans le cadre des RHI et THIR-ORI, soit par l'intervention dans les acquisitions améliorations.

Il est attendu du **Département** une intervention dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat ainsi que la mobilisation des dispositifs d'accompagnement social s'adressant aux ménages en situation de mal-logement.

C2.2- le partage des données d'indignité

Le recensement obligatoire de tous les logements indignes est réalisé à l'échelle nationale et départementale avec le logiciel ORTHI qui regroupe des données minimales . En effet, la loi « Engagement national pour le Logement » du 13 juillet 2006 rend obligatoire le repérage des logements et locaux indignes et non décents et la mise en place d'observatoires nominatifs de ces logements et locaux. L'objectif est de faciliter la mise en place des observatoires départementaux en mettant à disposition un outil informatique tout en évitant à chaque service la constitution d'un dossier CNIL. Grâce à cet outil commun, la réalisation de statistiques au niveau local sera facilité ce qui permettra de connaître l'ampleur du phénomène, et ainsi d'orienter et d'évaluer les politiques de lutte contre l'habitat indigne pour fournir un outil d'aide au pilotage du PDLHI.

Les services de la Ville disposent pour leur part d'outils propres qui leur sont nécessaires pour le suivi plus détaillé de leur activité.

Il est nécessaire, sans pour autant abandonner les outils de chacun, ni imposer une double saisie source d'erreur et consommatrice de temps , de rechercher des solutions d'interface entre les différentes applications.

Il est proposé à cet effet que l'Etat confie une prestation à un informaticien afin de résoudre ces difficultés de manière durable et réponde aux deux objectifs pré-cités.

Il est également attendu de l'État une assistance auprès de l'ensemble des partenaires concernés pour le déploiement des outils et en particulier d'ORTHI.

C2.3- la consolidation des procédures juridiques et leur défense

Les marchands de sommeil et bailleurs indécents sont déterminés à défendre leurs intérêts : souvent bien conseillés, très réactifs, ils attaquent les décisions publiques, ne serait-ce que pour en suspendre leur exécution et gagner du temps. Ils mettent en place des stratégies pour prendre en défaut le formalisme imposé aux procédures de droit, notamment en organisant le flou autour de la propriété des biens à travers l'utilisation de SCI.

Dans ce contexte la moindre faille peut déboucher sur des jugements à leur avantage.

La ville de Marseille en a déjà lourdement supporté les conséquences :

- des jugements ont annulé en 2016 trois arrêtés d'insalubrité irrémédiable sur la base desquels des expropriations et des travaux de restructuration avaient été menées par l'opérateur de la Ville. Outre le coût d'indemnisation élevé, ils nuisent à la crédibilité de l'action publique ;

- recourant aux dispositions introduites par la loi ALUR dans la loi de 1965 permettant à la collectivité de saisir le juge pour demander la désignation d'un administrateur provisoire, pour les copropriétés du Parc Corot, une série d'ordonnances du 1^{er} juillet 2016 vient de suspendre la décision, les syndicats ayant soulevé six questions prioritaires de constitutionnalité posées par la loi. Cette action dilatoire a retardé de plusieurs mois la désignation d'un administrateur provisoire et l'action publique dans ce grand ensemble d'habitat privé à la dérive.

Plusieurs jugements ces deux dernières années, ont remis en cause la suspension des loyers prévue par la loi dans le cadre d'un arrêté de péril sans interdiction d'habiter, et compromis la fiabilité des informations habituellement délivrées par les équipes aux locataires. Ces jugements ont finalement été cassés par la cour de Cassation le 20 octobre 2016.

Ces expériences mettent en évidence la nécessité de :

- sécuriser dans la mesure du possible les procédures et actes
- défendre activement les dossiers en cas de contentieux et utiliser le retour d'expérience pour améliorer l'action et ne pas reculer devant le risque contentieux qui peut alimenter une jurisprudence favorable.
- privilégier la collaboration inter-services en particulier avec les services des hypothèques pour faciliter l'obtention des renseignements utiles à la rédaction des actes et à leur publication
- poursuivre la « sensibilisation engagée depuis quelques années auprès de l'Ecole Nationale de la Magistrature sur la LHI et l'importance des échanges inter-services (Parquet-Police-Collectivités...) sur ces questions

C3 - L'ACCUEIL ET L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES

C3.1 – ÉVACUATION ET MISE EN SÉCURITÉ DURGENCE DES MÉNAGES

Dans le cadre de la mise en œuvre des pouvoirs de police générale ou spéciale du Maire, les services municipaux (SPGR) se chargent, lorsque la situation le nécessite, d'évacuer les immeubles dangereux et d'orienter les occupants vers les dispositifs d'hébergement d'urgence : hôtel, appartements dédiés, solutions personnelles

C3.2 MISE EN ŒUVRE HÉBERGEMENT/RELOGEMENT

Pour certains ménages, lorsque les travaux ne peuvent être réalisés en milieu occupé ou lorsque les logements sont dangereux, il est préconisé un relogement temporaire et/ou définitif. Il s'agit généralement de situation où le logement est frappé d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter par arrêté municipal ou préfectoral.

C3.2.1 - Modalités de substitution des pouvoirs publics

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 complétée par la loi ALUR (Accès au Logement et Un Urbanisme Rénové) du 24 avril 2014 renforce considérablement les possibilités d'actions des collectivités publiques notamment en permettant de :

- conforter la protection des occupants
- accroître la responsabilité du propriétaire par une mise à sa charge du coût des du relogement temporaire ou définitif

Rappel : Article L521-3-2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 87

I.-Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L. 123-3 ou de l'article L. 129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II.-Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L. 1331-22, L. 1331-23, L. 1331-24, L. 1331-25, L. 1331-26-1 et L. 1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III.-Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L. 303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants,

la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants.

IV.-Lorsqu'une personne publique, un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte ou un organisme à but non lucratif a assuré le relogement, le propriétaire ou l'exploitant lui verse une indemnité représentative des frais engagés pour le relogement, égale à un an du loyer prévisionnel.

V.-Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI.-La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement.

VII.-Si l'occupant a refusé trois offres de relogement qui lui ont été faites au titre des I, II ou III, le juge peut être saisi d'une demande tendant à la résiliation du bail ou du droit d'occupation et à l'autorisation d'expulser l'occupant.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L 521-3-2 du CCH :

- la Ville assure les hébergements et les relogements qui lui incombent au titre des pouvoirs de polices du Maire,
- l'État délègue à la Ville les relogements qui lui incombent dans le cadre de ses obligations en matière d'insalubrité. Il participe financièrement, par le biais de l'Aide aux Organismes Logeant à Titre Temporaire des Personnes Défavorisées (ALT ou toute autre subvention), au fonctionnement du parc relais et met à contribution son contingent pour les relogements définitifs. Ce dispositif est décrit au paragraphe C3.3.

C3.2 .2– Méthodologie d'intervention

Quel que soit le contexte d'intervention, la spécificité du public rencontré nécessite la mise en place d'un accompagnement social.

En effet les situations de précarité, le cumul de problématiques socio-économiques - administratives mobilisent des capacités d'expertise sociale qui permettent une prise en charge visant à lever les freins qui entraveraient le relogement et / ou leur réorientation vers le dispositif adapté.

La procédure se décline en trois étapes :

1. RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DES MÉNAGES À RELOGER

Ce diagnostic consiste :

- d'une part, à une phase d'enquêtes auprès de ménages afin d'étudier chaque situation sur le plan administratif, économique, occupation du logement, mais aussi concernant le mode de vie, le mode d'habiter, les pratiques quotidiennes, les

souhaits, les possibilités. Cette enquête vise également à repérer les freins au relogement.

- d'autre part, à identifier le cadre réglementaire d'intervention afin de définir précisément le droit des occupants dans lequel s'inscrit le relogement.

2. ÉLABORATION DU PLAN DE RELOGEMENT

A partir de l'analyse de l'enquête sociale et du cadre réglementaire, la Ville (SLU) ou les équipes opérationnelles missionnées élaborent un plan de relogement.

Il a pour vocation de déterminer la nature des besoins en relogement et d'identifier précisément les logements à rechercher et les outils à mobiliser (solutions proposées par le bailleur du logement d'origine, le parc de logements relais, le contingent réservataire du maire ou du préfet, la production d'une offre adaptée).

3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE RELOGEMENT

Cette phase consiste à :

- une information auprès de chaque ménage sur les solutions de relogement à mobiliser au regard de ses droits,
- une information auprès des différents interlocuteurs dont le bailleur d'origine,
- un accompagnement du ménage dans toutes les démarches nécessaires à la mobilisation de l'offre de logement,
- la constitution des dossiers de demande de logement,
- la négociation auprès des bailleurs, des gestionnaires,
- l'organisation des déménagements,
- l'animation et le suivi des procédures jusqu'à la signature des baux,
- la préparation des outils pour le dossier recouvrement ou contentieux.

La mise en œuvre opérationnelle des actions d'hébergement et de relogement nécessite de développer un panel de solutions dans différents types de parc et en mobilisant des outils diversifiés.

C3.3 – Outils

Le parc relais

Un parc de « logements – relais » a été constitué dans le cadre des deux protocoles EHI précédents afin d'offrir rapidement aux ménages concernés par des situations d'habitat indigne des solutions temporaires, dans l'attente du retour dans leur logement d'origine ou d'un relogement définitif dans le parc social mobilisé sur les contingents réservataires des partenaires signataires du protocole EHI.

Depuis sa création en 2003, la capacité maximum du parc a été de 130 et a permis d'accueillir 556 ménages concernés par des procédures d'insalubrité ou de péril :

- soit pour permettre la réalisation des travaux nécessaires,
- soit dans l'attente d'un relogement définitif.

Commission permanente du 14 déc 2018 - Rapport n° 77

Ce parc-relais comprend aujourd'hui 60 logements meublés (dont 50 dans la résidence « Les Jardins de l'Espérance » 13014 et 10 logements diffus situés dans le centre ville de Marseille). Au démarrage du troisième protocole LHI, ce parc sera maintenu à 60 logements. Si les besoins opérationnels augmentent, il pourra être étendu après validation par le comité de pilotage (voir paragraphe C 4.2.1).

La gestion de ce parc est confiée à ADOMA qui assure l'accueil des familles et leur accompagnement social jusqu'à leur accès (ou leur retour) à un logement définitif.

L'occupation constante de ce parc-relais (taux 73 % en moyenne) et son taux de rotation témoignent de l'efficacité du dispositif, notamment en ce qui concerne la prise en charge des ménages en difficultés de logement.

Ces treize années d'expérience ont montré que:

- la grande majorité des ménages doit être relogé dans le parc social y compris lorsque des travaux sont réalisés dans le logement (souvent inadapté au retour du ménage),
- les ménages accueillis sont souvent de condition précaire, notamment les personnes isolées et les ménages avec plus de 3 enfants,
- la taille ou le statut de certains ménages fait obstacle à leur relogement dans le parc social,
- les bailleurs sociaux sont souvent réticents concernant les candidatures issues du parc-relais au regard de leur fragilité sociale.
- Le parc -relais diffus non meublé présentait un bilan coût/avantage défavorable compte-tenu du poids de la gestion et de la réactivité nécessaire

Par ailleurs, quelques situations anormales sont apparues dans l'occupation des logements attribués. Ces situations d'abus voire d'absence d'occupation par les bénéficiaires conduisent à une mobilisation induite de certains logements ; elles pénalisent la capacité d'intervention en matière de logement temporaire ainsi que la crédibilité du dispositif. Les démarches extrêmement mobilisatrices qu'elles génèrent pourront, dans certains cas, aboutir à des demandes d'expulsion.

Le coût de fonctionnement du parc-relais est assumé pour moitié par l'État via le versement de l'Allocation de Logement Temporaire ou de toute autre subvention à l'opérateur en charge de la gestion de ce parc et, pour le restant, par les collectivités territoriales concernées.

La mobilisation des contingents réservataires dans le parc social

L'article L.521-3-3 du CCH facilite la mise en œuvre du relogement en permettant au représentant de l'État, au représentant de l'EPCI ou au représentant de la commune de mobiliser son contingent réservataire.

Ces propositions d'attribution de logements sociaux, adaptés aux besoins des ménages, sont examinés tous les mois dans le cadre du **comité technique spécifique au volet hébergement/relogement** en charge de la gestion et du suivi des mises à disposition des logements des contingents réservataires.

Les ménages identifiés et présentés dans cette instance sont considérés comme prioritaires par les organismes réservataires.

Les systèmes internes de gestion doivent contribuer à fluidifier ces relogements (ex : SYPLO).

Cette mobilisation s'effectue selon un objectif quantitatif de relogement effectif fixé à 60 ménages par an avec la répartition suivante :

- État : 15
- Ville : 30
- Métropole : 15

Un bilan des attributions de ces logements est réalisé tous les semestres.

Ces logements dédiés au relogement des occupants du parc indigne seront mobilisés dès la signature du protocole sur les trois contingents réservataires et seront à inscrire dans le cadre du Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Développement d'une offre d'habitat adapté

Dans certaines situations, les solutions de relogements définitifs dans le parc social classique ne répondent pas aux besoins spécifiques des ménages notamment concernant leur mode d'habiter.

Il est donc nécessaire de développer une offre de logements adaptée à la fois en matière de bâti et d'aménagement mais aussi par la mise en place d'une gestion locative et d'un accompagnement social de longue durée.

La production de cette offre nécessite le recours à un opérateur spécialisé.

Marché de déménagement et de garde-meubles

Cette action réalisée en externe permet de mettre en œuvre les prestations de déménagement et de garde-meuble assorties ou pas de dépôt en déchetterie dans le cadre d'évacuations de logements ou d'immeubles suite à des arrêtés de péril, d'insalubrité ou des constats de non décence.

Marché de conseil juridique

Cette prestation réalisée en externe par un cabinet d'avocats spécialisé dans le domaine est mobilisée pour assurer la sécurité juridique des procédures d'hébergement, de relogement et de recouvrement.

C3. 4 RECOUVREMENT DES FRAIS AVANCES

Lorsque la collectivité publique s'est substituée au propriétaire défaillant en matière d'hébergement, de logement temporaire ou définitif, elle se doit, en application des articles L521-3-1 et L 521-3-2 du CCH, de procéder au recouvrement des sommes afférentes auprès du propriétaire défaillant. Les créances résultant de cette substitution sont recouvrées comme en matière de contribution directe par l'émission d'un titre exécutoire par le comptable public.

Dans le cadre de ce protocole, concernant ses obligations d'hébergement ou de relogement en cas de défaillance du propriétaire, l'État demande à la Ville de se subroger dans ses droits pour le recouvrement de ses créances relatives au relogement temporaire ou définitif.

C4 - Le pilotage du plan de lutte contre l'habitat indigne

C 4.1 La conduite opérationnelle

La conduite de ce plan qui mobilise de nombreux acteurs nécessite la mise en place de lieux de coordination technique et opérationnel , un pilotage resserré afin de s'assurer du respect des orientations arrêtées et de leurs délais de mise en œuvre . Il est proposé de mettre en place deux instances :

1 Le comité technique opérationnel (CTO)

Sur chaque périmètre opérationnel (OPAH -RU, RHI ...) et pour les grandes copropriétés récentes entrant dans le champs d'intervention de ce protocole , les équipes opérationnelles en charge de l' animation de ces opérations établiront des diagnostics précis des immeubles nécessitant, selon leur expertise, la mise en place de procédures de salubrité, de sécurité, de sécurité des équipements communs, ou de mesures de lutte contre la non décence . Les services d'hygiène et de sécurité pourront solliciter une expertise complémentaire d'immeubles ou pourront également être à l'origine de diagnostics sur ces secteurs .

Ces diagnostics seront examinés dans le cadre d'un comité technique opérationnel (CTO) regroupant l'ensemble des acteurs impliqués dans la mise en œuvre de ce protocole y compris les financeurs s'ils le souhaitent (Métropole, Ville, délégué du Préfet, DDTM 13, ARS, ADIL 13, Région, Département....).

Pour chacun de ces immeubles, une stratégie d'intervention sera arrêtée. Elle précisera la nature des actions à conduire, les acteurs chargés de les mettre en œuvre , les échéances.

Les CTO se tiendront à une fréquence bimestrielle . Cette fréquence pourra être adaptée en fonction du volume d'immeubles diagnostiqués.

Il sera piloté par la Ville , qui , pour l'exercice de cette mission de pilotage opérationnel s'appuiera sur un prestataire, expert en organisation et disposant d'une bonne connaissance dans le domaine de l'habitat privé vétuste , qui l'assistera dans :

- la préparation et l'animation des comités techniques opérationnels
- l'établissement des compte-rendus
- la mesure de l'avancement des décisions prises
- l'interpellation des acteurs sur leurs engagements
- la mise en place d'indicateurs et leur mise à jour
- la préparation des comités de pilotage et de direction présentés ci-dessous (paragraphe C4-2).

2 – le comité technique hébergement/relogement

La conduite du volet hébergement / relogement est essentielle dans ce dispositif :

Les mesures d'hébergement et de relogement représentent un volet à part entière des actions prévues dans le cadre de ce protocole. Les partenariats qui s'y développent entre acteurs doivent faciliter la coordination et la mise en œuvre des procédures.

Il est donc nécessaire de développer des modes d'organisation spécifiques afin de garantir la mise en œuvre effective des actions.

A cet effet, il est proposé de mettre en place un outil de coordination opérationnelle, le comité technique hébergement/relogement. Il permettra de suivre en temps réel les besoins d'hébergements/relogements, de mettre en relief les difficultés et les propositions pour y remédier, de proposer des solutions de relogement temporaire ou définitif et d'assurer le respect des arrêtés.

Il aura pour objectif :

- d'identifier les situations individuelles à traiter,
- d'assurer un diagnostic partagé
- de proposer et valider les solutions à mettre en œuvre
- de préparer les travaux à soumettre à l'instance de pilotage.

Il sera composé de représentants de :

- L'État représenté par la DRDJCS et la DDTM
- La ville de Marseille représentée par le Service Logement et Urbanisme et la DGUP
- ADOMA en tant que gestionnaire du parc relais
- L'EPCI

Il sera piloté par la Ville avec l'appui d'un prestataire qui en assurera la préparation, l'animation, la mesure et le respect des décisions prises.

Ce comité technique associe à ses travaux toute personne qu'il juge compétente pour améliorer l'efficacité des actions conduites. (ex centre médico-psychologique, service sociaux spécifiques, tuteur, ...)

Ce comité se réunit une fois par mois.

Il alimentera, sur ce thème, la préparation des bilans et débats à porter devant les comités de pilotage et de direction.

C4-2 Le pilotage du dispositif

Il sera assuré à un double niveau, politique et technique, sous la responsabilité respective :

I - d'un comité de pilotage : il assurera, sous la double autorité du Préfet et du Maire ou de leurs représentants, le pilotage global du protocole et orientera les actions en fonction des résultats atteints et des difficultés rencontrées.

Il sera composé du Préfet, du Préfet de Police, du Président de la Métropole, du Maire, du Président de la Région PACA, du Président du Département des Bouches du Rhône, du Procureur, du président de la CAF 13, du DIP MRU, de l'ADIL 13, de l'ARHLM, ou de leurs représentants.

Il se réunira au moins une fois par an.

Ce comité de pilotage, en formation restreinte (Préfet, Maire, Président de la Métropole), statuera sur des situations complexes et de blocage en matière

d'hébergement et de relogement , comme par exemple les situations d'occupation abusive du parc relais.

II - d'un comité stratégique : il réunira le Préfet , les élus municipaux et métropolitain et les directeurs qui agissent sous leur autorité dans le cadre de ce protocole. Il examinera la synthèse des travaux réalisés dans le cadre du GOLHI, des comités techniques opérationnel et hébergement/ relogement et l'état d'avancement des études engagées . Il se réunira deux fois par an à minima.

C4-3 Objectifs et évaluation

La conduite par la Métropole, ou par l'EPAEM, d'études pré-opérationnelles sur les périmètres définis va permettre de fixer de manière précise les objectifs d'interventions et les outils opérationnels à mobiliser , tels que décrits dans le paragraphe C2-1. Les résultats de ces différentes études permettront ,au fur et à mesure, de préciser les objectifs à atteindre, en croisant analyse statistique, échantillonnage et visites d'immeubles. Dans chaque opération qu'il sera collectivement choisi de mettre en place, qu'il s'agisse d'OPAH RU, d'ORI ou de RHI , des objectifs quantifiés et qualifiés seront affichés. En effet, les objectifs ne peuvent pas se résumer à des mesures purement statistiques d'actes réalisés au titre d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental, du code de la santé publique . Se Afin de mesurer l'atteinte de ces objectifs , il est proposé de mettre en place une série d'indicateurs dont une première liste est proposée , et pourra, si nécessaire, être amendée, par exemple si de nouveaux outils d'interventions sont mobilisés :

des données de cadrage :

- nombre d'immeubles et de logements privés dans chaque périmètre initial étudié, part d'immeubles et de logements privés gérés sous le statut de la copropriété, nombre d'immeubles et de logements privés en propriété unique, nombre de logements vacants, proportion de propriétaires bailleurs et de propriétaires occupants sur le périmètre étudié
- nombre d'immeubles et de logements retenus à l'issue de l'étude préopérationnelle comme cible du/des dispositifs opérationnels, part d'immeubles et de logements en copropriété, nombre de logements vacants
- nombre d'immeubles à redresser et/ou réhabiliter sans changement de structure foncière , nombre de logements concernés
- nombre d'immeubles à redresser et/ou réhabiliter avec une intervention foncière partielle, nombre de logements concernés
- nombre d'immeubles à traiter nécessitant une maîtrise foncière complète, nombre de logements concernés

des données de mesure d'activité :

- nombre d'immeubles et/ou logements sous procédure :
 - d'insalubrité remédiable
 - d'insalubrité irrémédiable
 - de péril
 - d'insécurité des équipements communs
 - d'expropriation simplifiée : Vivien , carence
 - d'expropriation pour réalisation de travaux
 - de restauration immobilière
- nombre d'immeubles et/ou logements dont les propriétaires sont sous astreintes

- nombre d'immeubles et/ou logements dont les propriétaires ont leurs allocations logements consignés

des données de résultat :

- nombre d'immeubles / logements entièrement réhabilités
- nombre d'immeubles / logements partiellement réhabilités
- nombre d'immeubles acquis par la métropole et ses aménageurs ou par l'EPAEM
- nombre de lots acquis / nombre d'immeubles dans lequel des lots ont été acquis
- nombre d'immeubles/logements où des subventions ont été mobilisées et montant par financeur
- nombre de logements traités dans le cadre de la lutte contre le saturnisme
- nombre de logements privés conventionnés et nombre d'immeubles concernés
- nombre d'immeubles acquis-améliorés par des bailleurs sociaux

C5 - FINANCEMENTS

La mise en œuvre de ce plan d'éradication de l'habitat indigne nécessite la mobilisation de financements de droit commun mais également une ingénierie propre

C5-1- la mobilisation des moyens de droit commun

La mise en œuvre des objectifs du présent protocole nécessitera la mobilisation des financements de droit commun suivants :

Nature du financement		actions financées
Aide aux Organismes Logeant à Titre Temporaire des Personnes Défavorisées (ALT ou autre subvention)	Etat - DRDJCS	Parc de logements-relais
Fonds d'Aides au Relogement d'Urgence (FARU) / ETAT-Préfecture	Etat _ Préfecture	Hébergements d'office (hors ALT) Neutralisations d'office
Diagnostics préalables	ANAH nationale et/ou par délégation à la Métropole/ Métropole/ Ville/Région	Etudes préopérationnelles et études de calibrage RHI/ THIR-ORI
Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) / THIR	ANAH	Déficit des opérations "RHI" (démolition-reconstruction) et THIR
Ingénierie des opérations d'habitat	ANAH par délégation à la Métropole- Métropole-Ville	Equipes opérationnelles
Aides aux propriétaires privés	ANAH par délégation à la Métropole- Métropole – Ville- Région -Département selon dispositif opérationnel retenu *	réhabilitation par les propriétaires privés

Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)	Département	Accompagnement social des ménages relogés dans le cadre des actions EHI
Production de logements sociaux en acquisition/amélioration ou neufs	Etat – délégation à la Métropole- Métropole- Région -Ville	

* Des financements spécifiques seront mobilisés par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département des Bouches-du-Rhône, la Métropole et la Ville de Marseille dans le cadre des Opérations d'Amélioration de l'Habitat : aides aux propriétaires privés et équipes opérationnelles.

C5-2 la mobilisation de moyens spécifiques

- 1- le financement d'une prestation pour la mise en cohérence des outils informatiques sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat estimée à 50 000€ TTC
- 2- le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage de la ville pour le pilotage du protocole et l'animation du CTO évaluée à 200 000€ sur la durée du protocole
- 3- le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage de la ville pour le pilotage du volet hébergement/ relogement évaluée à 200 000€ sur la durée du protocole

C6- Durée du protocole

La durée de ce protocole est de cinq ans à compter de sa signature par le Préfet . Il pourra faire le cas échéant l'objet d'ajustements et de prorogation par voie d'avenants.

Ces avenants, après validation du comité de pilotage , pourront :

- préciser , au fur et à mesure des préconisations des études préopérationnelles, les objectifs d'intervention sur le parc indigne,
- venir acter la mise en œuvre de nouveaux outils et leurs modalités de mise en œuvre.

Pour L'ETAT

Pour la PREFECTURE DE POLICE

Pour le MINISTÈRE PUBLIC

Pour la METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE,

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le Président,

Jean-Claude GAUDIN

Pour la VILLE DE MARSEILLE

Arlette FRUCTUS
Adjointe au Maire
Habitat, Logement
Politique de la Ville, Rénovation Urbaine
13233 Marseille cedex 20

Pour l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC EUROMEDITERRANEE

Pour la CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DES BOUCHES-DU-RHÔNE


Jean-Pierre SOUREILLAT
Directeur Général
de la Caisse d'Allocations Familiales
des Bouches-du-Rhône

Pour l'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ


Pour la RÉGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Pour le DÉPARTEMENT des BOUCHES-DU-RHONE

Pour l'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE


Sylvie CARREGA

Pour l'ASSOCIATION RÉGIONALE HLM


BERNARD OLIVER
PRÉSIDENT

Fait à Marseille, le

Commission permanente du 14 décembre 2018 - Rapport n° 77

Commission permanente du 14 décembre 2018

Intitulé	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise ouvrage déléguée	Année d'engagement	Montant HT	Animation	Montant TTC	Financements Anah	ANRU	Ville	Métropole	EPAEM	observations
Etudes préopérationnelles												
Complément d'Etude préopérationnelle secteur Crottes – Briançon	EPAEM		2017	120 000 €		144 000 €	60 000 €		24 000 €		60 000 €	Réalisé pour les Crottes – A compléter pour l'ilot Briançon
Etude préopérationnelle secteur Noailles – Belsunce	Métropole AMP		2017	150 000 €		180 000 €	75 000 €		30 000 €		75 000 €	
Etude préopérationnelle secteur Butte St Maumont	Métropole AMP		2018	80 000 €		96 000 €	40 000 €		16 000 €		40 000 €	
Etude préopérationnelle secteur Euromed 1 (Montlieu – Duverger – Pelletan-Mirès-Hoche-Versailles)	EPAEM		2017	100 000 €		120 000 €	50 000 €		20 000 €		50 000 €	
Complément d'Etude préopérationnelle secteur Saint Marcel	Métropole AMP		2017	40 000 €		48 000 €	20 000 €		8 000 €		20 000 €	
Etude préopérationnelle secteur Saint Maumont Ouest	Métropole AMP		2018	80 000 €		96 000 €	40 000 €		16 000 €		40 000 €	
Etude préopérationnelle secteur La Plaine	Métropole AMP		2018	100 000 €		120 000 €	50 000 €		20 000 €		50 000 €	
Etude préopérationnelle secteur Consolat Libération	Métropole AMP		2018	100 000 €		120 000 €	50 000 €		20 000 €		50 000 €	
SOUS-TOTAL				770 000 €		924 000 €	385 000 €	0 €	154 000 €		275 000 €	110 000 €
Etudes, sous maîtrise d'ouvrage Métropole AMP = 660 000 €												
Ingénierie Habitat protocole EHI 3												
Animation suivi – OPAH RU à volet copropriété dégradé Korsec Velten Coutellerie - Fonderie Vielle – Opéra Mazargan	Métropole AMP	SOLEAM	2016	708 333 €		850 000 €	354 167 €					en cours pour 5 ans (2016-2020)
Animation suivi – OPAH RU à volet copropriété dégradé Belle de Mai – Burel	Métropole AMP		2017	600 000 €		720 000 €	50 000 €		120 000 €		550 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriété dégradé Crottes – Briançon	EPAEM		2018	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriétés dégradées Noailles - Belsunce	Métropole AMP		2018	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriété dégradé Butte St Maumont	Métropole AMP		2018	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriété Euromed 1	EPAEM		2019	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriété dégradé Saint Marcel	Métropole AMP		2018	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriété Saint Maumont Ouest	Métropole AMP		2019	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriété La Plaine	Métropole AMP		2019	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Animation suivi OPAH RU à volet copropriété Consolat Libération	Métropole AMP		2019	600 000 €		720 000 €	300 000 €		120 000 €		300 000 €	Sur 5 ans
Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite opérationnelle, l'hébergement, l'évaluation	Ville de Marseille		2017	400 000 €		480 000 €	200 000 €		280 000 €			Sur 5 ans
Assistance pour le développement de passerelles entre les outils informatiques	Etat		2017	50 000 €		60 000 €	60 000 €					
SOUS-TOTAL				6 558 333 €		7 870 000 €	3 064 167 €		1 360 000 €		2 650 000 €	600 000 €
TOTAL												
				7 328 333 €		8 794 000 €	3 449 167 €		1 514 000 €		2 925 000 €	710 000 €
Ingénierie sous maîtrise d'ouvrage Métropole AMP = 5 890 000 €												
Total sous maîtrise d'ouvrage Métropole AMP = 6 550 000 €												

Annexe 1 : bilan du dispositif d'Éradication de l'Habitat Indigne 2008-2015

Le deuxième protocole pour la mise en œuvre d'un plan d'éradication de l'habitat indigne a été conclu entre la Ville et l'Etat en 2008 pour une durée de cinq ans, prorogé d'une année jusqu'à fin 2014. Il a pris le relais d'un premier protocole et s'est appuyé sur des outils opérationnels mis en place à l'initiative de la Ville.

Les objectifs Initiaux : réhabiliter de manière durable 500 immeubles en 5 ans

- 350 par leurs propriétaires et avec un dispositif d'aides
- 150 à recycler après maîtrise pour restructuration, démolition/reconstruction.

Les outils mis en place par la Ville:

2 lots géographiques ont été identifiés pour l'ensemble des contrats:

Lot 1 : 1-2 (Hôtel de Ville - Grands Carmes)- 4 -5-6-7-8-9-10-11-12

Lot 2 : 2 (Joliette - Arenc) – 3 – 4 (Chartreux - Chutes Lavie)-13-14-15-16

- Marchés de diagnostics et assistance à la mise en oeuvre du redressement des immeubles :
- opération d'aménagement concédée à Marseille Habitat sur le lot 1 : échéance à décembre 2018
- opération d'aménagement concédée à Urbanis Aménagement sur le lot 2 : échéance au 21 décembre 2017
- opération d'aménagement pour la résorption de l'habitat insalubre Saint Mauront/Gaillard concédée à la Soleam : 2006-2019
- convention d'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) : mai 2009-mars 2014 (échue).
- convention CCAS -Ville de Marseille pour la gestion d'un parc-relais diffus : 1er janvier 2012-25 décembre 2016
- convention ADOMA-Ville de Marseille pour la gestion des logements d'urgence de la résidence « les jardins de l'Espérance »: 1er janvier 2012-31décembre 2014 reconduite pour trois ans jusqu'au 31 décembre 2018 avec augmentation du parc à 62 logements.

Par ailleurs une étude/action sur les logements vacants de l'hyper centre , commandée par la Ville de Marseille en 2010, a permis d'identifier quelques immeubles dégradés supplémentaires.

Après échéance des marchés d'assistance aux propriétaires privés et de la convention d'OAHD en 2014 , la ville de Marseille a mis en place un outil de suivi postopératoire pour un an, _ permettant d'apporter une assistance au redressement du parc immobilier privé vétuste lots n°1 et 2 : titulaire ETH – 2 avril 2014 au 2 avril 2015 (échu),

L'ensemble des marchés d'expertises liés à l'OAHD étant aujourd'hui échus , la ville de Marseille a sous la conduite de la Direction de la Gestion Urbaine de Proximité (DGUP) engagé un marché depuis 2015 pour 4 ans, il consiste à une assistance technique administrative et juridique pour la mise en sécurité et la sortie d'insalubrité d'immeubles de logements dégradés à Marseille et la

préparation de travaux d'office .

le champs de l'intervention du protocole EHI

Depuis le début de l'opération d'Eradication de l'Habitat Indigne, **362 immeubles** ont fait l'objet d'une intervention. Ces immeubles représentent environ 2.800 logements ou chambres* dont 32,6% sont vacants .

*** A partir d'une connaissance détaillée de 224 immeubles, une moyenne de 7,8 logements par immeuble a été retenue .**

A- connaître des immeubles préalablement repérés

Plusieurs opérateurs ont été mobilisés pour élaborer des diagnostics de ces immeubles

1° 224 Immeubles expertisés dans le cadre des marchés diagnostics –
soit 1.896 logements.

- 70 % de logements locatifs
- 8% occupés par leurs propriétaires
- 22 % de logements vacants
- 74% des immeubles se situent dans le centre ville (1°, 2°,3°)
- 56% des immeubles sont soumis au statut juridique de la copropriété.

2° 12 Immeubles expertisés dans le cadre de l'étude/action sur la vacance –

3° 90 des 169 immeubles entrés dans le champ des concessions ont été diagnostiqués par les concessionnaires.

- 73 % sont des propriétés uniques
- 30 % des immeubles sont des propriétés de la Ville de Marseille
- 40 % de logements vacants
- 74% des immeubles se situent dans le centre ville (1°, 2°,3°)

4° 37 immeubles ont été diagnostiqués par la Soleam dans la le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre RHI Saint-Mauront Gaillard.

Soit environ 156 logements.

Ces expertises, effectuées par des équipes pluridisciplinaires, ont permis ,après échanges entre les différents acteurs , de proposer des stratégies d'intervention sur chacun des immeubles diagnostiqués : accompagner les propriétaires et copropriétaires dans un programme de redressement et en particulier de travaux, avec dans certains cas le portage de lots , les

contraindre si nécessaire par des procédures coercitives, engager une maîtrise foncière totale sur les immeubles les plus dégradés, et dans tous les cas de figure, mettre en œuvre un accompagnement et une protection des locataires.

B- aboutir à la réalisation de travaux :

1-état d'avancement des travaux au 31 décembre 2015

208 immeubles du dispositif EHI ont fait l'objet de travaux

- 61 immeubles ont été entièrement réhabilités
- 97 immeubles ont été partiellement réhabilités,
- 24 immeubles sont en cours de travaux,
- 26 immeubles ont été démolis -10 sont à reconstruire sur les emprises libérées

2- Les actions mises en place

a – L'assistance aux propriétaires pour la mise en œuvre de travaux- le cas particulier des copropriétés :

L'une des actions importantes de ce dispositif a été d'accompagner les propriétaires pour la réalisation de travaux.

157 immeubles où des travaux ont été réalisés ont conservé un statut privé .

152 montages opérationnels ont été commandés dont 79 pour des immeubles en copropriétés.

Les équipes opérationnelles ont assisté et conseillé les propriétaires et copropriétaires dans la mise en œuvre de plans de redressement : mise au point de programmes phasés de travaux, conseils dans la relation avec leurs locataires , recherche de financement, simulations d'équilibres d'exploitation au regard des investissements, rappel de leurs obligations de propriétaires .

Dans le cas particulier des copropriétés, la participation aux instances de gestion a été déterminante pour le vote de travaux . Un soutien a été mis en place pour retrouver un fonctionnement normal, avec la mise en place ou la consolidation des organes de la gestion de la copropriété.

Pour trois copropriétés parmi les plus désorganisées , les équipes opérationnelles ont saisi le Juge du Tribunal de Grande Instance en vue de la nomination d'un syndic provisoire (décret du 17 mars 1967 art 46) (70 rue Thiers 13001, 39 et 40 rue Barbini 13003) et permettre ainsi un vote des travaux à engager.

Enfin, **67 lots** ont été acquis par les concessionnaires dans 16 copropriétés pour permettre une stabilisation de la gestion et de la situation économique avant l'engagement de travaux.

b – La mobilisation de subventions

Des subventions ont été mobilisées à hauteur de 6 987 273 Euros pour **50 immeubles** et un montant total de travaux de 9 950 778 Euros. Ces subventions se détaillent de la manière suivante :

- 3 661 075 € subventions ANAH
- 2 889 490 € subventions VILLE engagées et 873 875,71 € versées
436 708€ subventions REGION engagées.

Ces réhabilitations permettent de remettre sur le marché 115 logements en loyers conventionnés

Globalement , les propriétaires n'ont eu que peu recours à des subventions qui les engageaient sur des travaux lourds et des loyers de sortie encadrés.

c – La maîtrise totale des immeubles les plus dégradés – les produits de sortie

Pour 64 immeubles identifiés comme les plus dégradés (285 logements) une maîtrise foncière complète est engagée :

- 53 ont été complètement maîtrisés (hors RHI Gaillard)
- 11 sont en cours de maîtrise (des procédures juridiques ont été engagées en vue de la maîtrise complète)

La maîtrise complète de ces 53 immeubles s'est faite de gré à gré (34) ou par la mise en œuvre , plus longue, de droits délégués (19) :

- Droit de préemption urbain qui permet d'acquérir des immeubles entiers (7)
- Droit d'expropriation de droit commun (5)
- Droit d'expropriation pour les immeubles insalubres à caractère irrémédiable Loi Vivien (7).

Elle permettra , après démolitions de 13 immeubles dont 7 sont déjà effectives , des réhabilitations complètes , la réalisation d'opérations d'accession, de logements sociaux, ou de logements libres , et selon leur localisation , la réalisation de programmes de petites unités de logements étudiants :

- 24 immeubles ont été réhabilités ou restructurés
- 23 immeubles sont à livrer dont 1 en production neuve (RHI Séraphin)

24 immeubles maîtrisés ont été livrés – 124 logements.

- 66 logements livrés sont des logements sociaux.
- 15 logements livrés sont des logements étudiants à loyer libre
- 8 logements livrés sont des locatifs libres

- 33 logements livrés sont des logements en accession dont 15 en CPL
- 2 logements sont devenus des équipements ou locaux d'activité,

23 immeubles maîtrisés sont à livrer – 108 logements

- 81 logements livrés seront des logements sociaux.
- 9 logements livrés sont des locatifs libres
- 18 logements livrés sont des logements en accession

En synthèse, ces immeubles livrés ou à livrer offriront 232 logements :

- 59% sociaux,
- 25% en accession à la propriété,
- 8 % locatifs libres,
- 8% locatifs étudiants

Rappel des Objectifs initiaux

25% de logements locatifs sociaux

20% d'accession sociale

d- Trois opérations d'ensemble

1- opération de résorption de l'habitat insalubre-Saint Mauront Gaillard 13003 (RHI)

- 29 immeubles sur 37 ont été entièrement maîtrisés .
- 20 immeubles démolis
- 28 logements sociaux ont été livrés en juin 2010 rue Gaillard
- 38 logements sociaux ont été livrés septembre 2015 rue de l'Amidonnerie.
- Une dernière tranche , l'îlot Bons Voisins, restera à réaliser dès l'acquisition des derniers lots via une déclaration d'utilité publique d'aménagement en cours d'instruction par l'Etat.

2- l'opération de résorption de l'habitat insalubre Séraphin

situation de départ

7 immeubles de R à R+2 (maison de ville, petit collectif) très dégradés

32 logements pour une surface habitable de 2200m²- 26 ménages

5 locaux commerciaux dont un garage

le relogement :

- 19 ménages relogés définitivement
- 3 ménages relogés temporairement en parc-relais
- 7 ménages relogés par leurs propres moyens

les acquisitions

maîtrise foncière complète après mise en œuvre de DUP Vivien, DUP travaux , préemptions, acquisitions amiables, intégration dans le patrimoine communal de biens vacants et sans maître

Le projet



Après démolition complète des immeubles acquis fin 2014 , construction de :

- 30 logements (22 PLUS et 8 PLAI) de 3 entités de bâtiments (R+2 à R+4)

pour une surface utile de 2150m²

- 350 m² de locaux en RDC et R+1
- 33 places de stationnement :

Le projet concourt à une qualité environnementale : «Habitat&Environnement» profil A, performances énergétiques niveau HPE, démarche BDM (Bronze)

Le Nouveau Logis Provençal (NLP) a remporté l'appel à projet lancé par le concessionnaire Urbanis Aménagement. Le permis de construire a été accordé le 9 décembre 2014.

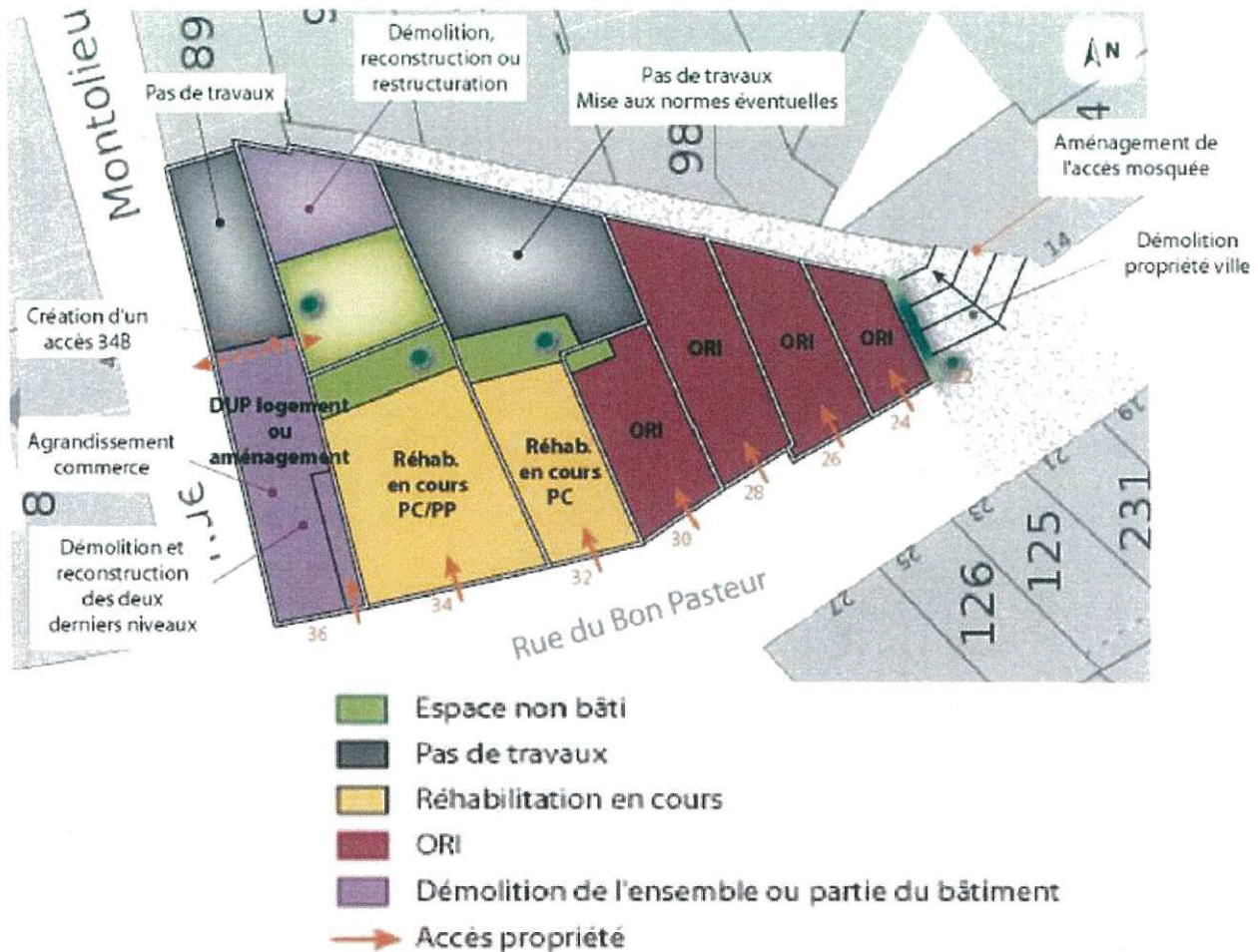
La vente entre Urbanis Aménagement et NLP a été conclue par acte notarié le 26 juin 2015.

Démarrage prévisionnel des constructions : 2ème trimestre 2016

Livraison prévisionnelle: 1^{er} semestre 2017

Le déficit d'aménagement de l'opération RHI Séraphin est de 1 946 662 €, les subventions de l'ANAH de 1 476 781 € et une participation de la Ville de 708 471 €, soit 68 000€ d'investissement public par logement hors aides à la pierre pour la production.

3-l'opération de restauration immobilière de l'îlot Bon Pasteur – 22 au 36, rue du Bon Pasteur



L'îlot Bon Pasteur, c'est en quelques chiffres : 9 immeubles jusqu'à R+4, 55 logements, 11 commerces et 2 réserves. Dans l'optique d'éradiquer de manière définitive l'insalubrité affectant cet îlot et d'améliorer les conditions de vie des habitants, la requalification de l'îlot Bon Pasteur est en cours depuis la mise en place d'interventions sur les immeubles suivants :

- N°22 rue du Bon Pasteur : propriété Ville (envisager un aménagement public).
- N°24, 26, 28 et 30 rue du Bon Pasteur : 4 immeubles nécessitant une réhabilitation et qui font l'objet d'une opération de restauration immobilière (ORI). Les travaux des restaurations de ces 4 immeubles ont été déclarés d'utilité publique par arrêté du 13/08/2015.
- N°32 rue du Bon Pasteur : réhabilitation classique par une action incitative et portage de lots; l'immeuble côté cour a été réhabilité dans le cadre de l'OPAH euroméditerranée; Les travaux de l'immeuble côté rue ont été votés. L'aménageur, Urbanis Aménagement a réhabilité 3 logements en loyers conventionnés.
- N°34 rue du Bon Pasteur : réhabilitation lourde par une action incitative et portage de lots.

La maisonnette située au 34b a été réhabilitée par l'aménageur (2 logements conventionnés).les travaux en parties communes et privatives prévus pour 2ème trimestre 2016.

- N°36 rue du Bon Pasteur : réhabilitation lourde via DUP pour production de logements sociaux : l'ordonnance d'expropriation a été prise en décembre 2014 pour une maîtrise foncière en 2015. Le lancement des travaux est prévu pour avril 2016 puis cession des plateaux à un bailleur social.

Le financement de cette opération de requalification de l'îlot Bon Pasteur est intégré au bilan de la Concession d'Aménagement Eradication de l'Habitat. Les dépenses totales sont estimées à 3,4 millions d'Euros, avec un déficit net (après subvention de l'Agence Nationale de l'Habitat - Anah) de 875 000 Euros supporté par la Ville.

Le financement de l'ANAH pour cette intervention sur cet îlot s'inscrit dans le cadre du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière (THIR-ORI). Des financements de la Région seront également sollicités à hauteur de 10 % du déficit retenu par l'ANAH.

La commission nationale de lutte contre l'Habitat Indigne a donné un avis favorable au projet en décembre 2014 et a accepté le financement de l'étude de calibrage à hauteur de 94 878€. l'étude de calibrage a démarré fin 2015 et doit être déposée en mars 2016.

En 2015, 3,3 millions d'euros ont été versés aux concessionnaires, Marseille Habitat (lot 1) et Urbanis Aménagement (lot 2) au titre de la participation de la Ville au déficit de l'opération, soit 17,8 millions euros en cumulé depuis le début de l'opération.

C- Poursuivre, condamner, mettre en œuvre les procédures coercitives

1 – lutter contre les marchands de sommeil

Le Parquet de Marseille a créé il y a trois ans un Groupement Opérationnel de Lutte contre l'Habitat Indigne (GOLHI). Piloté par le Vice-Procureur, il a permis de donner plus de portée aux procédures d'Éradication d'Habitat Indigne et de signaler les multi propriétaires, marchands de sommeil.

Trois critères sont nécessaires pour évaluer et pour entamer une enquête :

- La mauvaise foi du propriétaire,
- la perception indue de loyers,
- la vulnérabilité des locataires.

A ce titre la Direction de la Gestion Urbaine de Proximité (Service de la Prévention et de la Gestion des Risques et de la Santé Publique et des Handicapés) de la Ville de Marseille a signalé au Parquet

une quarantaine d'adresses dont 11 au titre de l'Eradication de l'Habitat Indigne.
Des condamnations : 4 propriétaires ou exploitants d'hôtel meublé ont été condamnés .

2 – conduire des procédures d'hygiène et sécurité

Des procédures coercitives ont été préconisées au titre de l'insalubrité, du péril et de la sécurité.

- **148** arrêtés , au titre de péril imminent ou simple, ont été pris sur les immeubles du dispositif EHI,
91 au titre du péril non imminent, 52 de ces périls ont obtenu une main levée,
57 au titre du péril imminent, 32 de ces périls ont obtenu une main levée.

- **70** arrêtés d'insalubrité pris par le Préfet sur 91 mesures initiées par le service de la Santé Publique :
43 arrêtés remédiables obtenus au titre de l'article L1331-26,
27 arrêtés irrémédiables obtenus au titre de l'article L1331-26
16 arrêtés de main levée,

La rédaction de 20 rapports (16 pour une déclaration d'insalubrité remédiable et 4 irrémédiable) a été suspendue car les propriétaires ont engagé des travaux ou certains logements ont été vendus.

3– Les travaux d'office

18 immeubles ont fait l'objet de travaux d'office suite à la défaillance des propriétaires.

- 10 en matière de péril,
- 6 en matière de santé publique.
- 2 en matière de péril et de santé publique

D- Accompagner les ménages

1- Les relogements liés au dispositif d'éradication de l'habitat indigne.

Le traitement des immeubles diagnostiqués nécessite souvent le recours à un relogement temporaire et/ou définitif.

Ainsi, sur les **479 ménages** accompagnés socialement dans le cadre du dispositif EHI, la Ville de Marseille a mis en œuvre le relogement temporaire et/ou définitif de **265 ménages**.

Lorsque les relogements résultent de la substitution de la ville de Marseille aux propriétaires défaillants, la collectivité a mis en œuvre le recouvrement des frais de relogement temporaire et définitif.

Ainsi au 31 décembre 2015 :

- au titre du relogement définitif 94 579 ont été réclamés et 69 903€ ont été recouverts (soit 74%).
- au titre du relogement temporaire 296 114€ ont été réclamés. Sur cette somme 253 500€ ont fait l'objet d'un titre de recette dont 158 112€ ont été recouverts (soit 62,4%).

Au total 228 015€ ont été recouverts et 390 693€ ont été réclamés aux propriétaires défaillants.

2- Le relogement temporaire en parc relais

Le dispositif du parc relais a été mobilisé pour **91 ménages** dont :

- 80 ont accédé à un logement définitif décent par mobilisation d'un logement du parc social et privé, ou par retour dans le logement d'origine suite à réalisation des travaux préconisés.
- 11 sont en attente de réintégration de leur logement après travaux réalisés ou d'un logement définitif ou en attente de mise en œuvre d'une procédure d'expulsion.

3- Le relogement définitif

218 ménages ont été relogés définitivement dans un logement décent et adapté à leurs besoins :

- 158 dans le parc social
 - 92 sur le contingent municipal
 - 10 sur le contingent préfectoral
 - 56 sur les contingents des sociétés
- 52 dans le parc privé.
- 8 ont réintégré leur logement réhabilité.

Il est à noter qu'en moyenne, il a fallu réaliser trois propositions de logement pour aboutir à un relogement.

Au 31 décembre 2015, 19 ménages sont en attente d'un relogement définitif.

En contrepartie des aides accordées aux propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles, 10 logements ont été mis à disposition de la Ville pour réaliser des relogements :

5 logements dans le cadre de l'opération OAHD 1 menée par ETH

- 3 logements de type 2, 17 rue des Mauvestis 13002 dont en loyer intermédiaire et 1 en loyer libre
- 1 logement de type 3, 25 rue Fongate 13006 en loyer intermédiaire.
- 1 logement de type 3, 45 rue Tapis Vert 13001 en loyer conventionné

5 Logements dans le cadre de l'opération concession 2 menée par Urbanis Aménagement

- 2 logements de type 1 34 rue Bon Pasteur 13002 en loyer conventionnés
- 3 logements de type studio 32 rue du Bon Pasteur 13002 en loyer conventionné

4 - Le Parc Relais, un outil indispensable.

Le parc de logements temporaires constitué du parc géré par le CCAS et, de la résidence « *des Jardins de l'Espérance* » dans le 14ème d'ADOMA, a été mis en place afin d'héberger les occupants de logements indignes. Ce parc de logements temporaires a une capacité (au 31/12/2015) de 90 logements répartis comme suit :

- 40 logements du Parc-Relais géré par le CCAS,
- 50 logements meublés dits "d'urgence" de la Résidence des « Jardins de l'Espérance » ont été livrés par ADOMA en 2008 pour des fonctions similaires.

Ce parc a vocation à répondre à toutes les situations nécessitant un hébergement temporaire consécutif à une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, y compris pour des immeubles qui ne sont pas entrés dans le dispositif EHI.

Au cours de la période **2003-2015**, depuis le début de la constitution de ce parc , 556 ménages (1378 personnes) ont été accueillis dans le parc de logements temporaires.

4-1 – Motifs de prise en charge des ménages accueillis (2003 à 2015) :

Motifs d'accueil	Nombre	%
Péril	204	37
Fermeture administrative ERP	31	5
Insalubrité	111	20
RHI	17	3
Domaine Communal/EPF	59	11
OAH/CONCESSIONS (hors peril et insalubrité)	28	5
OPAH-RU-Euromed	24	4
Réhabilitation négociée	42	7
Sinistres	27	5
Saturnisme	4	1
Divers	9	2
TOTAL	556	100

Ainsi, le parc relais permet essentiellement de répondre aux obligations légales de relogement à la charge du Préfet ou du Maire, dans le cadre d'arrêtés, en accueillant les occupants dans des conditions dignes de logement

Il permet également de faciliter la mise en œuvre des opérations de réhabilitation privée négociée.

4-2 - Caractéristiques des ménages accueillis

Tous les ménages bénéficiaires du dispositif logement relais relèvent du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et vivent au dessous du seuil de pau-

vreté.

○ **Composition Familiale**

Composition Familiale	%2008	%2010	%2011	%2012	%2013	%2014	%2015
Isolé	44	28	32,5	41	46	52	48
Couple sans enfant	16	15	2,5	5	9	8	8
Couple < 3 enfants	4	21	5	10	11	13	8
Fam.monoparentale < 3 enfants	16	11,5	25	17	11	13	12
Couple >= 3 enfants	8	17	25	12	12	9	12
Fam.monoparentale >= 3 enfants	12	7,5	10	15	11	5	12

Les personnes isolées représentent environ la moitié des ménages accueillis et les familles nombreuses de 3 enfants et plus reste élevée (24%).

○ **Secteur Géographique d'origine**

Secteur Entrants	%2008	%2010	%2011	%2012	%2013	%2014	%2015
Centre Ville : 1 ^{er} au 6 ^{ème} arrdts	88	95	85	66	96	76	88
Sud et Est : 7 ^{ème} au 12 ^{ème} arrdts	4	1,5	0	0	0	12	8
Nord : 13 ^{ème} au 16 arrdts	8	3,5	15	31	4	12	4

En 2015 les ménages accueillis sont majoritairement issus du centre ville (88%).

Le comité de pilotage ville de Marseille-CCAS du 15/10/2015 a décidé d'interrompre la convention entre les 2 partenaires. Ainsi depuis le 01/11/2015, le CCAS restitue progressivement les logements de son parc à chaque départ des occupants.

4-3 - Durée de présence dans le parc de logements temporaires

Pour les ménages entrés et sortis du parc relais, la durée moyenne de séjour est de **23 mois**.

E- Perspectives sur les immeubles dont le traitement n'a pas abouti

Parmi les 362 immeubles entrant dans le champs du dispositif 136 n'ont pas encore fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de démolition.

- Pour 47 d'entre eux, nous ne pensons pas pouvoir aboutir d'ici fin 2016 à l'engagement d'un processus de travaux. Pour ces immeubles, seule une veille est assurée pour identifier un fait extérieur qui pourrait amener à faire évoluer une situation bloquée. La majorité d'entre eux se sont avérés après diagnostic ni insalubre, ni dangereux ils ne relevaient pas d'un traitement dans le cadre

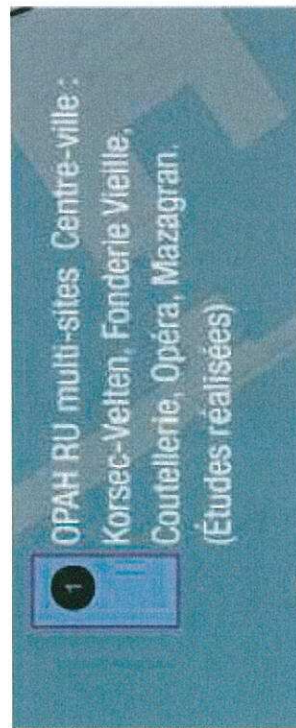
- Pour les 89 immeubles restant , des actions seront à poursuivre dans le cadre d'autres dispositifs opérationnels : une quarantaine serait à maîtriser entièrement, une soixantaine relèverait de travaux de restauration immobilière à prescrire parallèlement à de l'incitation.

F- le bilan financier

en millions d'euros

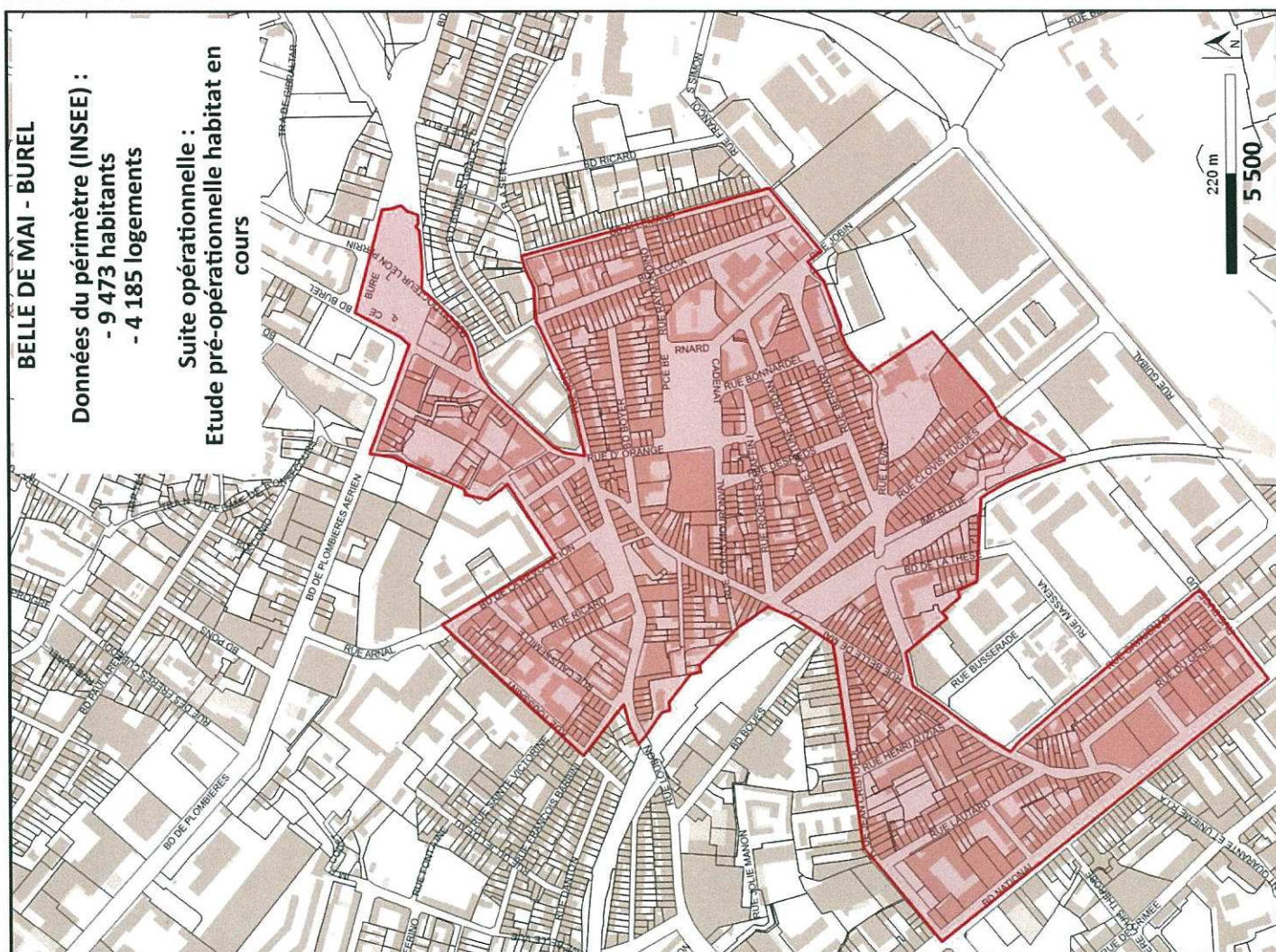
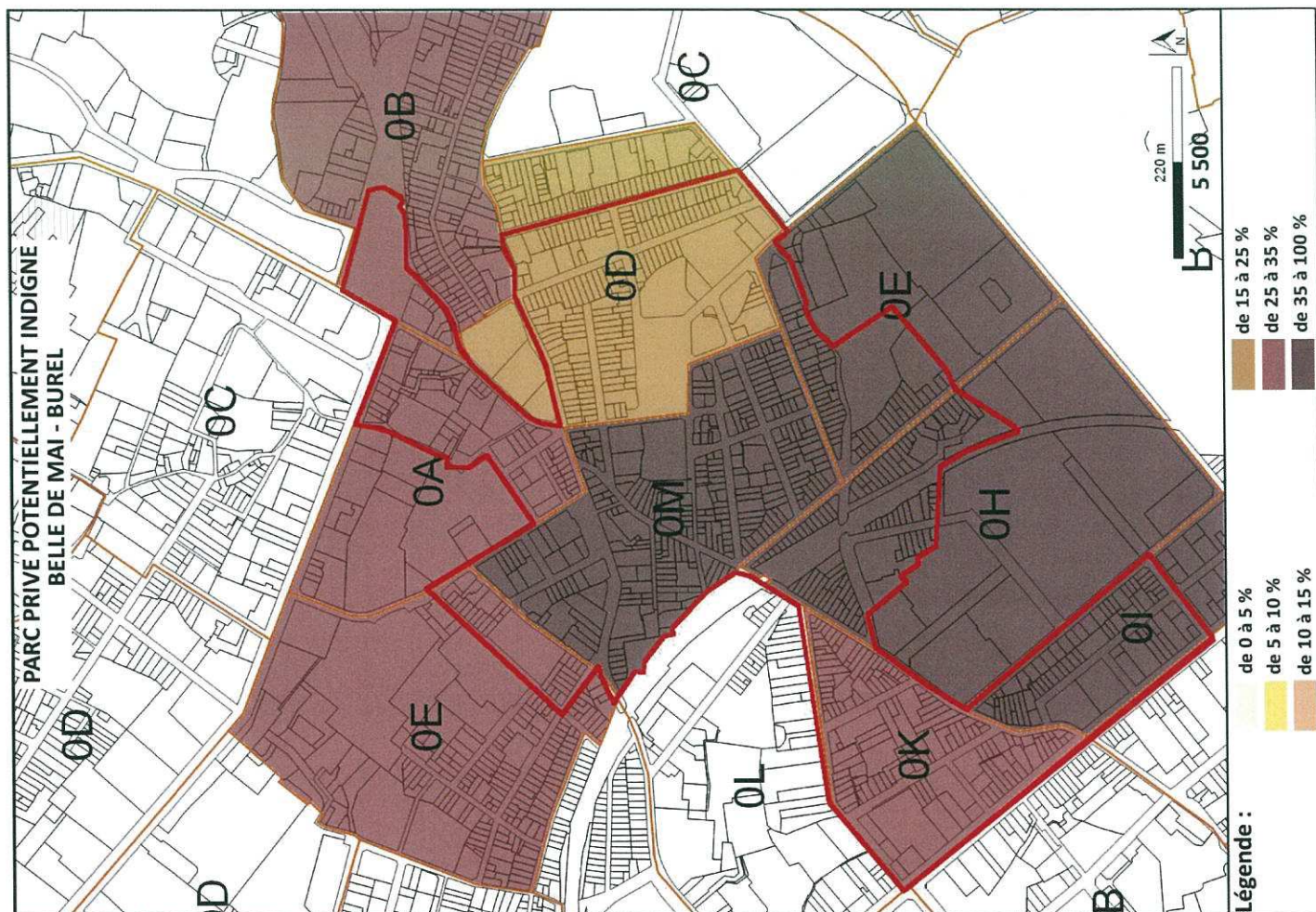
intitulé	porteur	réalisé à fin 2015	Montant prévisionnel sur période	période de référence	ETAT	ETAT/ANAH RHI	dans le cadre d'un PRU	ANAH CUMPM	VILLE
OAH									
Equipes opérationnelles	Ville	2,68	2,68	2008-2014	0,14			0,76	1,75
Aides aux propriétaires privés	propriétaires	9,95	9,95	2009-mi 2014				3,66	2,89
CONCESSION E.H.I.									
lot1 et lot 2	Marseille Habitat-Urbanis Aménagement	32,08	39,11	2008-2016 ou 2017					20,55
dont RHI Séraphin			3,13	2008-2017		2,18			
dont Travaux d'office		0,16	0,40	2008-2016 ou 2017					0,40
RHI Gaillard	Soleam	8,59	12,42	2006-2019	2,78		1,38		6,20
LOGEMENTS TEMPORAIRES									
les jardins de l'espérance	ADOMA	2,80	4,20	2008-2019	2,10				1,81
logements relais diffus	CCAS	4,15	4,73	2008-2016	1,94				2,26
TOTAUX		60,25	73,08	2006-2019	6,96	2,18	1,38	4,42	35,46
HEBERGEMENT pour mémoire									
évacuation et mise en sécurité des personnes	Ville			continu					

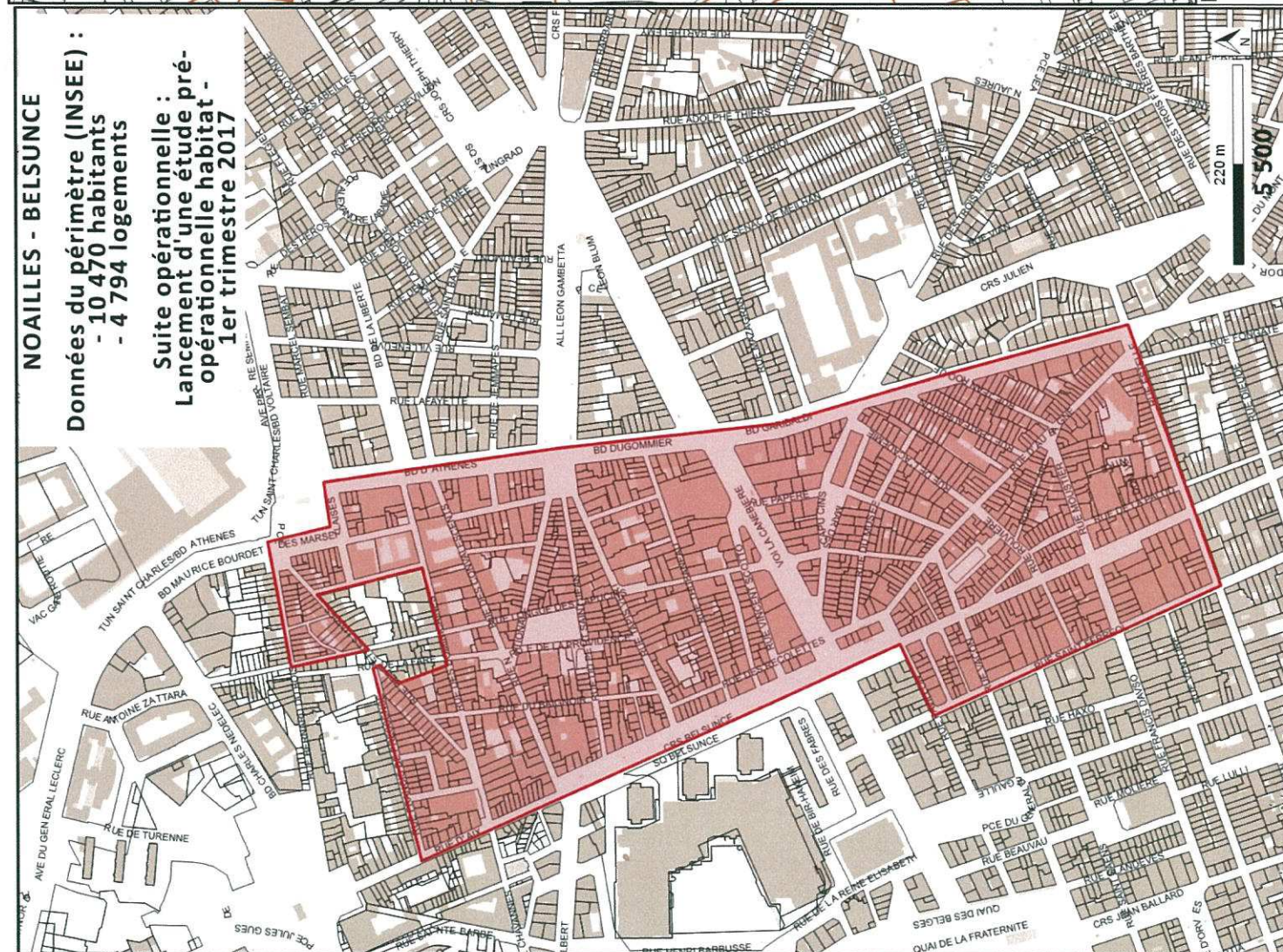
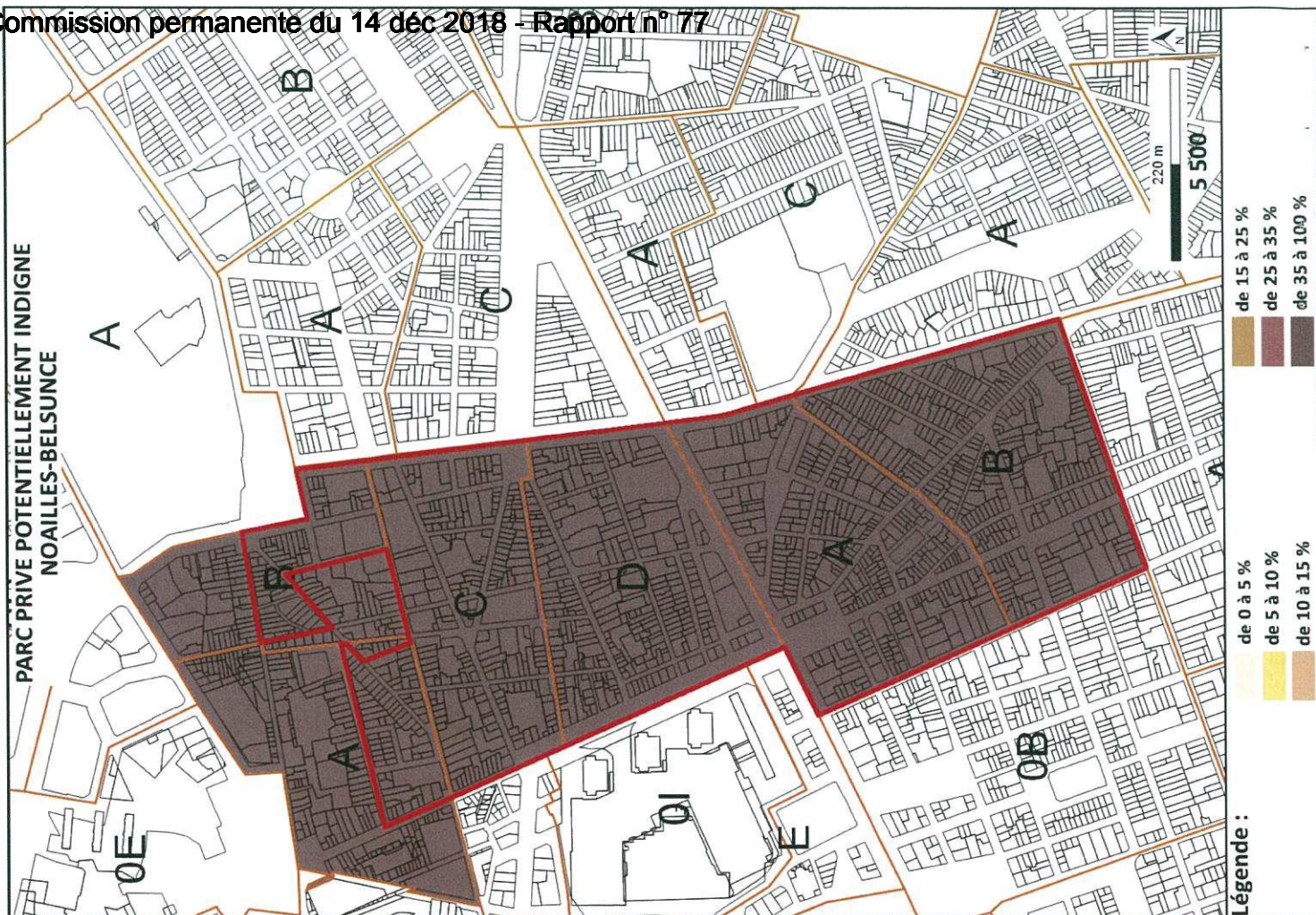
Initiée dans le cadre de l'opération « Grand Centre Ville » concédée à SOLEAM, cette OPAH circonscrite à 5 pôles d'intervention en renouvellement urbain a pour objet d'expertiser le bâti privé afin :

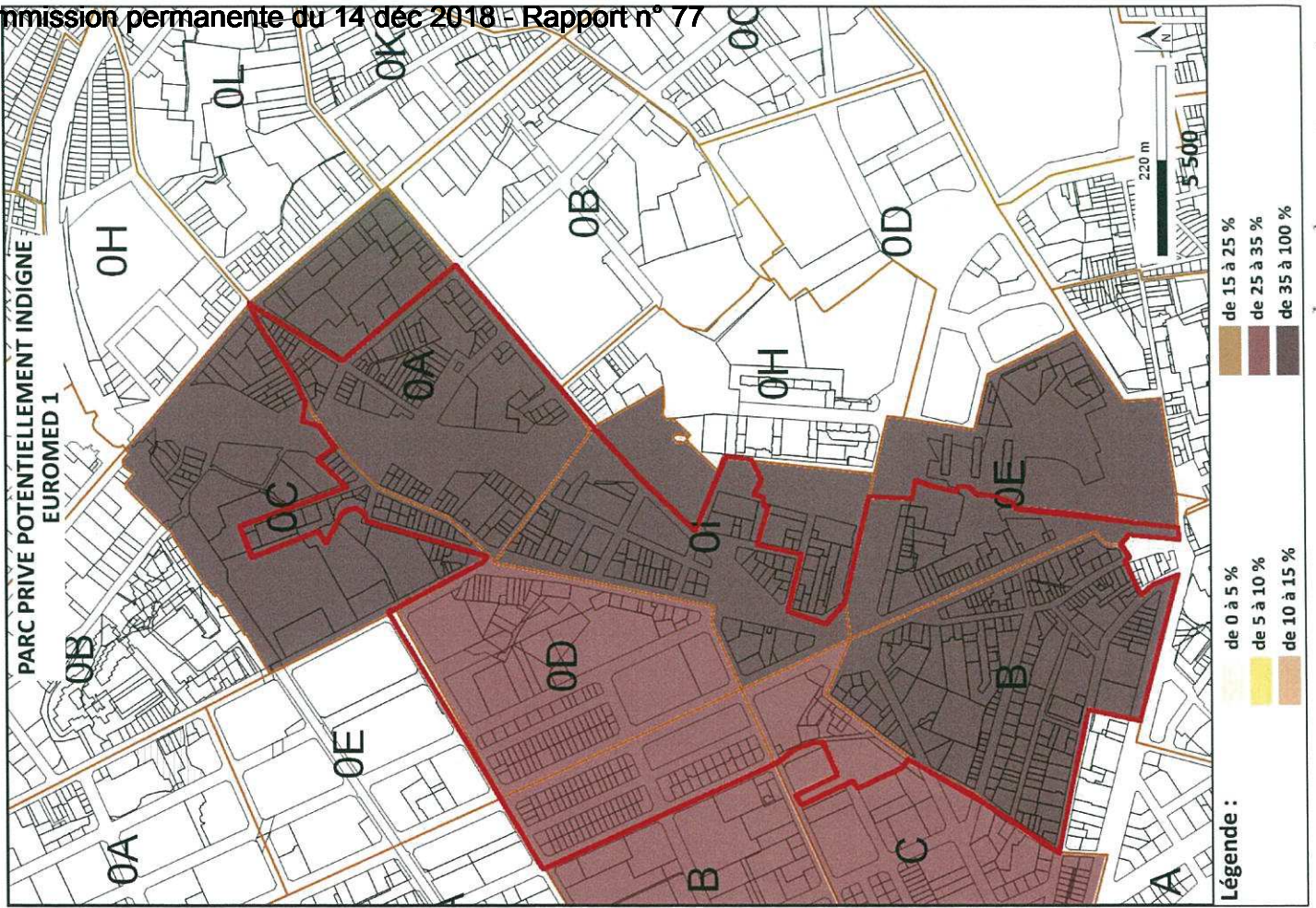


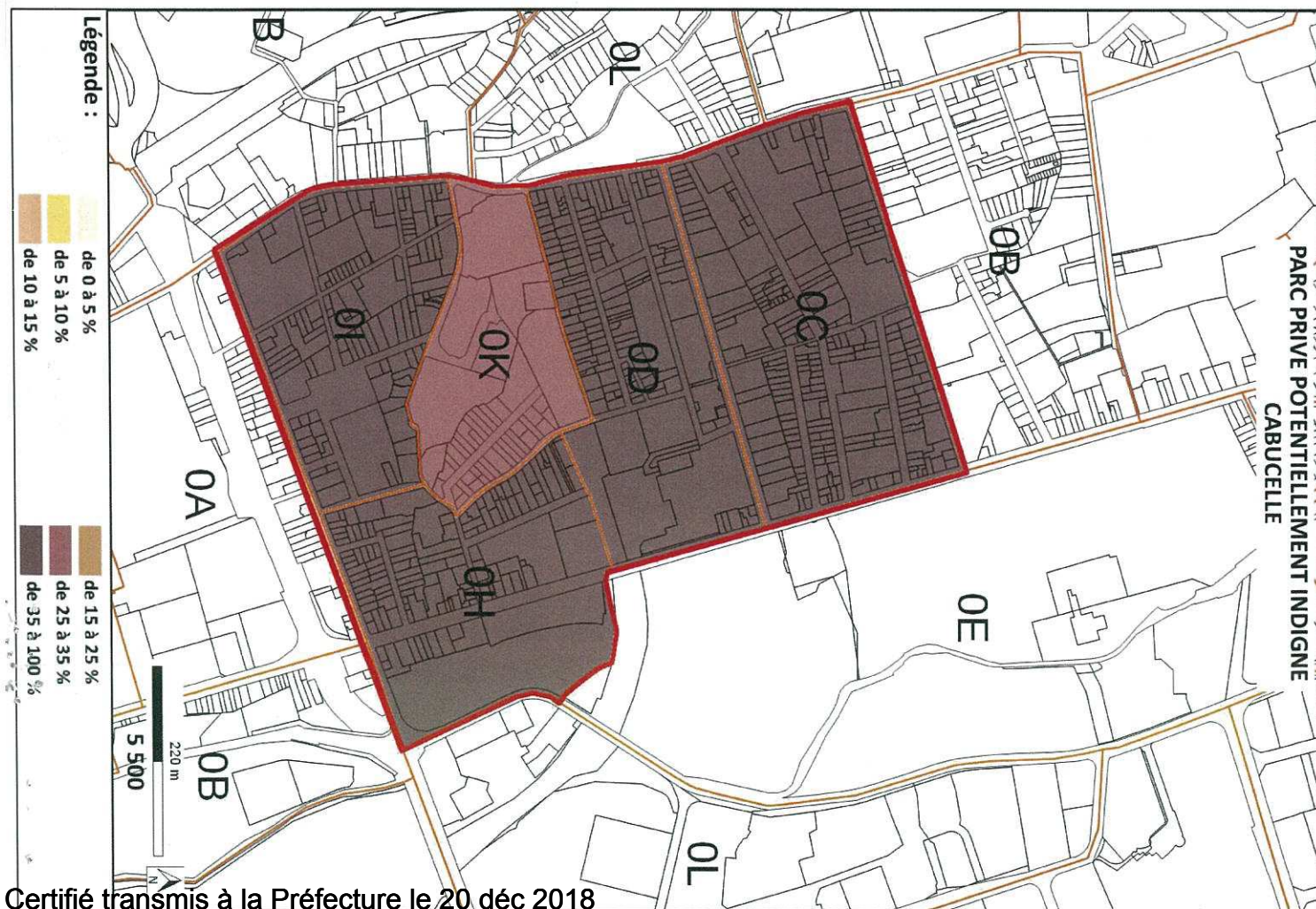
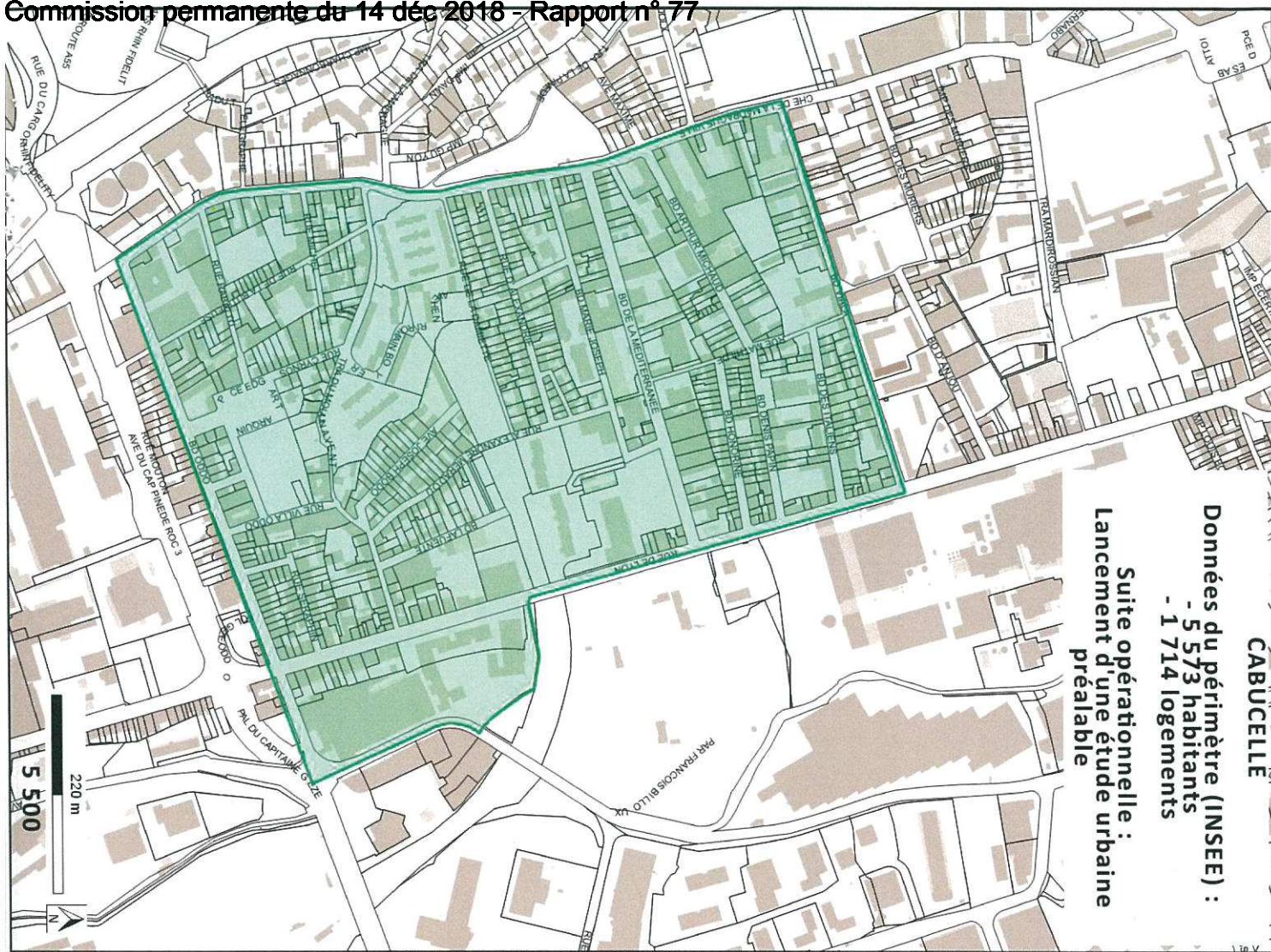
- d'apporter des aides aux travaux aux propriétaires et copropriétaires
- d'aider au redressement des copropriétés fragiles ou dégradées, y compris au moyen de portage de lots
- d'engager la maîtrise foncière nécessaire des immeubles et copropriétés irrattrapables.

SOLEAM est l'opérateur foncier mettant en œuvre le volet Renouvellement Urbain









Signature des protocoles de partenariat pour le renouvellement urbain

sur le territoire Métropolitain

Protocole de Préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du Territoire de Marseille Provence

Accord Partenarial pour une Stratégie d'Intervention sur les Copropriétés Dégradées

Protocole pour un Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne

Avenant à la Charte de Mutualisation des Contingents Réservataires



Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur



ActionLogement



EUROMEDITERRANÉE



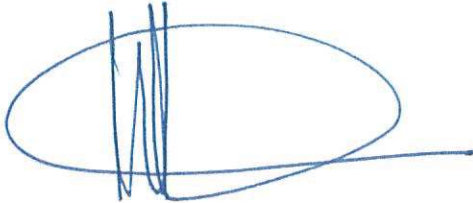

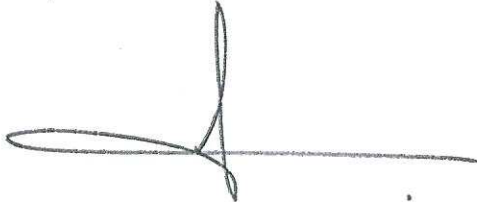

Habitat Marseille Provence
Métropole Aix-Marseille Provence



Signature des protocoles de partenariat pour le renouvellement urbain

sur le territoire Métropolitain

Fait à Marseille le 21 décembre 2017

<p>Monsieur Pierre DARTOUT, Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur Préfet des Bouches-du-Rhône</p> 	<p>Monsieur Jean-Claude GAUDIN Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence Maire de Marseille</p> 
<p>Monsieur Olivier KLEIN Président de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine</p> 	<p>Monsieur Jacques MEZARD Ministre de la Cohésion des territoires</p> 

Métropole Aix-Marseille-Provence