

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ
**LA MÉTROPOLE ENGAGÉE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT
SUR LE TERRITOIRE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

La Métropole Aix-Marseille-Provence a fait de la lutte contre les marchands de sommeil et la précarité immobilière sa priorité.

A travers la Stratégie territoriale et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé lancée en décembre 2018, elle a multiplié les mesures pour que chaque habitant du territoire puisse bénéficier d'un logement digne.

En ce jour de recueillement et d'hommage aux victimes de l'effondrement de la rue d'Aubagne à Marseille, la Métropole s'associe à la douleur des familles des victimes et à celle des personnes délogées dont la vie est encore marquée par les conséquences de ce drame.

Meurtri dans sa chair, le centre-ville de Marseille doit faire l'objet dans les prochaines années d'une réhabilitation complète : un projet unique en France par son ampleur qui implique une union sans faille de l'ensemble des acteurs institutionnels. La Métropole tend la main à la ville de Marseille pour relever, ensemble, ce défi, au nom de ceux qui souffrent encore du mal logement. Plus jamais ça !

Rappel chronologique des mesures engagées depuis deux ans :

- Fin 2018 : accélération des procédures de demande de **déclarations d'utilité publique pour l'acquisition de 150 immeubles** dégradés en vue de leur traitement.
- Décembre 2018 : création d'une **aide financière individuelle exceptionnelle** aux personnes ou familles concernées par un arrêté de péril imminent ou qui en interdit l'accès provisoirement et qui devront être relogées définitivement ou provisoirement (fonds de solidarité logement).
- Début 2019 : la Métropole crée et organise une direction dédiée à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, qui **travaille notamment en lien étroit avec les équipes de la Ville de Marseille** en charge de l'application des polices du maire (péril et insalubrité notamment).
- Janvier 2019 : **ouverture de l'Espace accompagnement habitat (EAH)**, guichet unique d'accompagnement des particuliers sur le logement (près de 63 000 demandes traitées depuis l'ouverture).
- Février 2019 : organisation des **Assises citoyennes de l'habitat** ouvertes à l'ensemble du territoire. L'enquête portant sur l'habitat a recueilli 5000 réponses.
- Juillet 2019 : **signature du projet partenarial d'aménagement Marseille Horizons**, avec l'Etat et la Ville de Marseille, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, l'EPF PACA, l'ARHLM, la banque des Territoires, l'ANRU, l'ANAH et l'EPAEM.

CONTACTS PRESSE

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Responsable du service presse : Stéphane GIREAU
T : 04 91 997 997
stephane.gireau@ampmetropole.fr



- Octobre 2019 : signature d'une **convention avec CDC Habitat en vue du redressement de six copropriétés privées** (cinq à Marseille, une à Berre-l'étang).
- Octobre 2019 : lancement de l'expérimentation du **permis de louer** dans le quartier de Noailles à Marseille.
- Décembre 2019 : **conventionnement de la Métropole avec la CAF** pour amplifier son action dans le cadre du permis de louer.
- Décembre 2019 : **lancement de partenariats pour contribuer à la production de logements de qualité en centre-ville de Marseille**, avec UNICIL pour la requalification du parc privé dégradé en une offre locative sociale et le redressement de grandes copropriétés dégradées et avec l'Association Foncière Logement pour la requalification du parc privé dégradé en une offre locative mixte.
- Juin 2020 : assemblée générale constitutive et **premier conseil d'administration de la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) dédiée à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé.**

Des opérations d'amélioration de l'habitat renforcées

Dans le cadre d'une convention ad hoc, avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), en 2019, 8 dossiers ont été engagés pour un montant de 2 196 561 euros d'aides ANAH, 182 082 euros du territoire Marseille Provence, et 2 599 505 euros TTC de travaux.

En 2020, sur le premier semestre, 9 nouveaux dossiers sont engagés pour un montant de 2 316 561 euros d'aides de l'ANAH, 327 988 euros du Conseil de territoire Marseille Provence, pour un montant de travaux de 2 642 175 euros.

A ce jour, 16 syndicats de copropriétaires ont bénéficié du dispositif suite à un accompagnement et 5 immeubles ont déjà réalisé l'ensemble des travaux.

En projection à fin 2020, il est envisagé le financement 19 à 20 immeubles supplémentaires pour atteindre un montant de 5 millions d'euros environ en deux ans.

Une mission de recherche unique en France confiée au Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

La Métropole a missionné le CSTB d'une mission de diagnostic à vue de 4 000 immeubles marseillais, de connaissances des sols, et d'hydrogéologie.

Le mode opératoire de cette mission du CSTB est innovant : des études préparatoires, une méthodologie d'analyse condensée (grille de diagnostic multicritères) et une technologique d'implémentation rapide et sécurisée (application numérique). Le processus a vocation à pouvoir être transposé pour répondre aux besoins des villes dont le bâti des quartiers anciens présente des désordres et nécessite ce type de diagnostic intégré.

Un accompagnement des grandes copropriétés dégradées

Dans le cadre du Plan Initiative Copropriété, la Métropole a mis en place des partenariats et intervient sur les 5 grandes copropriétés identifiées à Marseille (Kallisté, Corot, Bel Horizon, Bellevue, Maison Blanche), renforçant ainsi l'action déjà engagée par la puissance publique sur le sujet.

Permis de louer, un an après

Un an après son entrée en vigueur en octobre 2019, ce dispositif a déjà permis la détection d'immeubles extrêmement dégradés ou nécessitant une prise en charge rapide :

- 147 demandes enregistrées
- 128 visites effectuées
- 21 avis favorables à la location, 78 favorables sous condition de travaux, 29 avis défavorables

Sur les 78 avis favorables sous conditions, 27 demandeurs ont déjà engagé des travaux. L'Espace accompagnement habitat (EAH) s'engage également à accompagner les autres demandeurs dans leurs démarches et dans la réalisation des travaux nécessaires.

Sur les 29 avis défavorables rendus, plus de 65 % le sont principalement pour des désordres d'ordre structurel et d'insécurité, 35 % principalement pour des désordres relevant de critères de salubrité ou de critères d'habitabilité. Des signalements d'immeubles ont été transmis à la Sécurité Civile Urbaine pour confirmation des suspicions de graves désordres structurels sur les parties communes.

La mise en place du permis de louer permet de sécuriser les locataires, d'accompagner les propriétaires et de détecter la dégradation de biens.

Marseille Horizons : premier PPA de France de cette ampleur

En partenariat avec l'Etat et la Ville de Marseille, la Métropole a initié Marseille Horizons.

Signé le 15 juillet 2019 avec l'Etat, la Ville de Marseille, le Conseil départemental des Bouches-du-Rhône, l'EPF PACA, l'ARHLM, la banque des Territoires, l'ANRU, l'ANAH et l'EPAEM, ce projet est le premier projet partenarial d'aménagement (PPA) de France de cette ampleur avec une ambition forte : requalifier le centre-ville sur le plan de l'aménagement urbain, du cadre de vie, de l'habitat, de l'économie et du commerce. Un contrat fondateur inédit en France, qui touche 1000 hectares du centre-ville, répartis sur huit arrondissements et comptant 200 000 habitants, qui mobilise près de **217 millions d'euros en phase 1**.

Une stratégie de relogement qui prend en compte l'urgence, le court et le long terme

S'il appartient aux municipalités d'assurer le relogement temporaire de personnes évacuées de leurs logements, la Métropole a élaboré une stratégie de relogement déployant des solutions d'urgence, provisoires et pérennes afin d'accompagner la mise en œuvre du PPA.

Le logement d'urgence pour une mise à l'abri immédiate :

Des logements supplémentaires sont prévus à travers le projet de transformation de l'ex-collège Giono (13ème arrondissement) en logements d'urgence pour personnes évacuées. La Métropole réalisera les travaux pour le compte de la Ville de Marseille.

Budget prévisionnel : 4 millions d'euros

Calendrier : 14 mois de travaux

Capacité d'accueil : 150 personnes

Le relogement temporaire :

Des immeubles sont identifiés pour être transformés en logements temporaires, selon des modalités différentes dont une proposition innovante via du mécénat d'entreprise. Des

opportunités foncières sont également recherchées. Par ailleurs, un groupement de commande entre la Ville de Marseille et la Métropole permettra la mobilisation de logements et l'accompagnement des ménages en relais au 1er janvier 2021 du dispositif actuel. Une première estimation des moyens à consacrer par la Métropole s'établit à hauteur de 2.9 millions d'euros pour 4 ans.

Le relogement définitif :

Après évaluation des besoins en relogement induits par les interventions sur Marseille, la Métropole décline plusieurs actions en lien avec l'ensemble des acteurs du logement (mise en place d'une plateforme de relogement, préparation d'une charte de partenariat avec les bailleurs, travail sur les garanties d'emprunt, régulation de la VEFA...).

La SPLA-IN : un outil fondamental opérationnel pour les îlots prioritaires

Détenue à 59 % par la Métropole Aix-Marseille-Provence, à 35% par l'Etat représenté par l'EPAEM et à 6% par la Ville de Marseille, la Société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) dédiée à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, constitue un outil opérationnel dont l'objet est de réaliser, de manière multi partenariale, toutes opérations de construction et de réhabilitation d'immeubles, des opérations d'aménagement, mais également d'intervenir sur la requalification de copropriétés dégradées.

La Métropole a engagé les études (techniques, opérationnelles habitat, de conception et de faisabilité urbaine), la préparation de la réalisation des équipements publics et des concessions d'aménagement sur les îlots opérationnels prioritaires.

Dans le cadre de la GOU, quatre îlots ont en effet été identifiés (Clovis-Hugues/Belle de Mai, Noailles/Delacroix, Noailles-Ventre et Hoche-Versailles), représentant au total 1829 logements. Les dépenses prévisionnelles consacrées à ces îlots de première phase ainsi qu'aux aménagements urbains et équipements publics associés s'élèvent, en première estimation, à 217 millions d'euros.

Une démarche menée en lien avec les citoyens : informer, associer et concerter

- Impliquer les habitants : dans le cadre d'une stratégie en cours d'élaboration des pratiques participatives durables seront prochainement organisées visant un urbanisme participatif, c'est-à-dire la participation effective des habitants et usagers à la programmation et à la conception d'un projet urbain ou d'un équipement public, dépassant ainsi le simple cadre légal de l'information et de la concertation.

- Informer en continu habitants et usagers : l'information des habitants et usagers sera renforcée via un site Internet, des supports diversifiés de communication et surtout un réseau de Maisons de Projet implantées dans le centre-ville : aujourd'hui pour l'îlot Belle de Mai dans le cadre du projet urbain « Quartiers Libres » ; très prochainement, sur le Cours Saint-Louis, une Maison des projets pour Noailles ; un local en cours d'identification sur le périmètre d'intervention Hoche Versailles par Euroméditerranée.

Dans le courrier qu'elle lui a adressé, la Présidente de la Métropole, Martine Vassal, a proposé, à la Maire de Marseille de confier à la Ville de Marseille le pilotage opérationnel de ces opérations de concertation et de dialogue avec les habitants, notamment au sein des maisons des projets implantées dans les 4 îlots concernés.

Un partenariat avec l'Etat et la Ville de Marseille qui s'est renforcé au fil des mois

La Métropole pilote le PPA au titre de ses compétences de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, en y associant étroitement l'ensemble des partenaires signataires, au premier rang desquels la Ville de Marseille et l'Etat.

Au sein de la Métropole, la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'Habitat indigne et dégradé et du PPA a donné lieu à la création d'une Direction des Opérations d'Habitat, qui travaille en lien étroit avec les équipes de la ville en charge de l'application des polices du maire (péril et insalubrité notamment).

Depuis plus d'un an, des réunions de coordination mensuelles ont lieu entre la Métropole, la ville de Marseille et l'Etat et une quinzaine de groupes de travail thématiques et techniques ont été créés et se réunissent autant que de besoin.

Enfin, un comité de pilotage et un comité technique élargis se sont également tenus avec l'ensemble des partenaires. **Le prochain comité de pilotage aura lieu le 25 novembre 2020.** Il aura pour enjeu de présenter aux nouveaux élus, les avancées techniques du dossier, acter un niveau d'ambition et d'engagement politique et financier et s'accorder sur les priorités stratégiques et opérationnelles à court et moyen terme.

La Métropole entend travailler en étroite collaboration avec la Ville de Marseille tant sur la stratégie de lutte contre l'habitat indigne que sur le PPA, comme elle le fait sur l'ensemble des politiques publiques qu'elle mène, et avec l'ensemble des élus des communes composant la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Quelques chiffres clés

200 000 habitants concernés par le PPA soit 23 % de la population

1000 hectares : étendue du PPA sur 7 arrondissements de Marseille

217 millions d'euros prévus pour la première phase opérationnelle du PPA

62 410 demandes traitées par l'Espace Accompagnement Habitat

128 visites de logements dans le cadre du permis de louer

5 millions d'euros de travaux en 2 ans soutenus par une opération d'amélioration de l'habitat