

# PROTOCOLE ÉTAT / VILLE

**Pour la mise en œuvre d'un**

## **PLAN D'ÉRADICATION DE L'HABITAT INDIGNE**

Entre d'une part,:

- l'Etat, représenté par M. Yvon OLLIVIER, Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet du Département des Bouches-du-Rhône,

et d'autre part :

- la Ville de Marseille, représentée par M. Jean-Claude GAUDIN, Ancien Ministre, Sénateur des Bouches-du-Rhône, Vice-Président du Sénat, Maire de Marseille,

Il a été convenu ce qui suit :

### **Préambule**

La politique de l'habitat de la Ville de Marseille s'inscrit dans une stratégie générale avec des objectifs globaux qui ont été définis dans le PLH voté par le Conseil Municipal le 26 avril 1999 :

- développement démographique
- développement économique et création d'emplois
- équilibre social et solidarité
- aménagement équilibré du territoire communal
- amélioration de la qualité de vie des Marseillais

Dans ce cadre, les orientations qui ont été arrêtées en matière d'habitat visent à :

- reconquérir et requalifier le centre-ville
- renforcer l'attractivité des noyaux villageois
- réhabiliter l'habitat ancien
- dédensifier les grands ensembles d'habitations

- accueillir la population nouvelle
- reloger les habitants touchés par les restructurations urbaines, les réhabilitations et les démolitions
- lutter contre l'exclusion sociale et urbaine

La solidarité par le logement et la poursuite de la mixité sociale à travers des opérations de renouvellement urbain sont une des priorités de la Ville.

Dans un contexte difficile, les efforts consentis par la Ville en faveur de l'amélioration de l'habitat très social sont significatifs. Il s'agit d'opérations à destination de populations spécifiques, souvent dans des situations de grande précarité. L'ensemble des dispositifs spécifiques mis en place par la Ville en faveur de ces populations porte sur :

- a) les cités les plus dégradées comme la requalification de la cité du Plan d'Aou qui est bien engagée ;
- b) la suppression des bidonvilles avec les constructions de Chieuse/Pasteur à l'Estaque, la démolition de certains îlots du Panier, la suppression du bidonville de Lorette, de Fenouil et de Bassens ;
- c) la prise en compte de certaines copropriétés dégradées. La Ville avait été précurseur pour avancer la réhabilitation sociale et physique du Parc Bellevue et avait devancé les décisions législatives. Aujourd'hui, quatre plans de sauvegarde de copropriétés dégradées sont en cours : le Mail et les Rosiers (14<sup>ème</sup>), Parc Kallisté (15<sup>ème</sup>), Parc Bellevue (3<sup>ème</sup>) ;

De nouvelles orientations nationales sont venues modifier les différentes approches de la politique de l'habitat et de la ville.

Dans la continuité de la loi du 14 Novembre 1996, loi relative à la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la Ville, de la Loi du 29 juillet 1998, relative à la lutte contre les exclusions, la loi SRU du 13 décembre 2000 modernise les outils de la politique de l'habitat et renforce les procédures en matière de péril et d'insalubrité, en définissant la notion de logement décent qui permettra aux locataires concernés de faire valoir leurs droits, en créant la " Grande ANAH " qui regroupera l'ensemble des aides à l'amélioration du parc privé.

En outre, la loi SRU a fixé, comme un des enjeux majeurs, la lutte contre l'insalubrité qui, quelle que soit la forme d'habitat, porte atteinte à la sécurité et à la dignité des personnes.

Dans ce nouveau contexte législatif, les pouvoirs publics entendent mettre en œuvre le droit au logement, notamment pour les populations les plus défavorisées ou en situation d'exclusion.

Cette démarche doit permettre l'amélioration de la qualité de l'habitat privé et l'éradication de l'habitat indigne.

L'analyse des données du recensement général de la population, de l'étude SQUARE, les informations disponibles sur l'habitat insalubre et l'exposition au plomb ainsi que les résultats obtenus dans les OPAH nous conduisent à fixer comme territoire prioritaire d'intervention, les arrondissements :

- 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> dans leur totalité
- 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> partiellement

En effet, un examen approfondi des statistiques disponibles permet de mettre en évidence que sur ce territoire se concentre, depuis un quart de siècle, la très grande majorité de l'habitat indigne

recensé à Marseille et environ une centaine d'hôtels meublés particulièrement dégradés.

Ces situations ont conduit à l'implantation de marchands de sommeil à l'encontre desquels les procédures mises en œuvre antérieurement (notamment arrêtés du Préfet en matière d'insalubrité) n'ont pas eu d'effets notables. C'est dans ce contexte que la Ville mène depuis deux décennies les actions dont il a été fait mention ci-dessus.

Ces actions ont été confortées par l'intervention d'associations spécialisées qui ont accompagné la politique mise en œuvre par la Ville dans ces différents domaines.

C'est cette dynamique qu'il convient d'amplifier aujourd'hui avec l'ensemble des acteurs institutionnels, associatifs et opérationnels concernés.

Compte tenu des objectifs fixés, la durée du plan exposé ci-après sera de 5 ans.

La complexité des problèmes à traiter, la diversité des acteurs, l'imbrication des territoires concernés imposent d'une part la mise en place d'un partenariat institutionnel élargi aux Conseils Régional et Général, Communauté Urbaine, FAS, intégrant l'ensemble des acteurs majeurs dans ce type d'intervention et d'autre part la mise en place d'une structure de coordination qui soit en mesure d'assumer, sur les plans politique et opérationnel, la mise en œuvre de l'ensemble des actions.

L'ensemble de ces considérants nous amène à mettre en œuvre :

**1/ une structure de pilotage et de coordination**

**2/ un plan d'actions**

**3/ un dispositif d'accompagnement**

**4/ un mode d'évaluation**

### **I – Une structure de pilotage et de coordination**

• **un comité de pilotage** assurant la gestion politique du plan. Il sera composé de :

- M. Le Préfet
- M. Le Président du Conseil Régional
- M. Le Président du Conseil Général
- M. Le Maire de la Ville de Marseille
- M. le Président du Conseil de Communauté
- F.A.S.

Il sera chargé notamment d'arrêter la stratégie globale d'intervention, décider les opérations prioritaires, procéder aux évaluations des actions.

• **un comité technique** en charge de l'exécution des orientations et décisions prises par le comité de pilotage. Il sera constitué des :

- services compétents :
  - de l'Etat
  - de Collectivités Territoriales
- organismes et/ou personnes qualifiés, en tant que de besoin, en fonction des sujets traités : EPAEM, GPV, CDC, ANAH, associations, opérateurs.

Il appartiendra aux partenaires institutionnels de définir l'organisation, les moyens et le fonctionnement de la structure de coordination qui sera placée sous la responsabilité de la Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Habitat de la Ville.

## **II – Objet du protocole : plan d'actions prioritaires**

Les premières mesures présentées ci-dessous constituent un premier engagement de 2 ans s'inscrivant dans un plan de 5 ans dont la totalité du contenu sera arrêtée dans les prochaines semaines par le Comité de Pilotage. Des conventions d'application déclineront chaque année les actions.

### **II- 1 – le patrimoine des marchands de sommeil : en priorité îlot « Abadie » au Panier, ainsi que les hôtels meublés en centre-ville**

### **II-2 - Le périmètre Saint-Mauront – Gaillard et sa requalification**

### **II-3 – la lutte contre l'habitat indigne dans le périmètre des PRI et dans le secteur diffus : 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et OPAH La Plaine/Notre Dame du Mont**

#### **II-1 – Intervention sur le patrimoine des marchands de sommeil**

- **Action prioritaire : Ilot « Abadie » au Panier situé dans le PRI concédé à Marseille Aménagement**

L'objectif consiste à réhabiliter, après acquisition, le patrimoine en question.

Il devra permettre, à terme, de reloger décemment environ 45 familles sur les 115 qui l'occupent actuellement, les 70 autres devant bénéficier d'un logement social.

Il conviendra, par ailleurs, de pouvoir reloger temporairement ces familles et définitivement les familles qui souhaitent s'installer dans d'autres quartiers.

A cette fin, l'ensemble des bailleurs sociaux devra être mobilisé pour aboutir à un plan de relogement d'ici fin 2002.

A la marge, en cas de souhait de certaines familles, et/ou de nécessité, le parc privé diffus pourra être mobilisé.

La MOUS aura, sous la responsabilité de Marseille Aménagement, pour mission essentielle l'information des habitants sur les procédures mises en œuvre ainsi que l'accompagnement social de chaque famille concernée par ce projet.

#### • Les hôtels meublés du centre-ville

Une centaine d'hôtels meublés sont recensés dans le Centre Ville. Ces établissements sont souvent très dégradés depuis de nombreuses années. Après avoir abrité principalement une population d'immigrés retraités, ils accueillent de plus en plus une nouvelle population d'origine plus diversifiée et plus jeune.

Marseille Aménagement, concessionnaire des PRI centre-ville, a remis à la séance du 14/12/2001 un premier document qui permet de connaître ce patrimoine dans le périmètre PANIER, BELSUNCE, NOAILLES, CHAPITRE. Par ailleurs l'Etat a confié une étude à l'AMPIL financée notamment par le FAS et Euroméditerranée, qui devrait permettre d'affiner la connaissance de ces hôtels.

L'action envers les hôtels meublés distinguera ceux qui sont localisés dans les PRI de ceux qui sont situés en dehors de ces périmètres.

Sur les premiers, la responsabilité de l'opération sera assumée par Marseille Aménagement, sur les seconds, elle sera confiée à d'autres opérateurs, dont l'AMPIL.

Une structure ad hoc permettra la coordination de ces deux opérateurs.

L'objectif consiste à :

- 1) Mettre en place un outil de repérage et de diagnostic
  
- 2) Mettre en œuvre des actions de traitement des hôtels dont la liste aura été validée par le comité de pilotage.

Les solutions recherchées devront permettre le maintien de la diversité des fonctions de ce type d'habitat. Certains seront transformés en résidences sociales, d'autres conserveront un statut privé.

## II-2 – Requalification du quartier Saint-Mauront - Bellevue : actions prioritaires : la RHI Saint-Mauront/ Gaillard

Une étude d'aménagement global, inscrite dans le GPV, sur ce quartier très dégradé faisant partie de la Zone Arrière Portuaire, est nécessaire sur un périmètre élargi (boulevard National, boulevard Ferdinand de Lesseps, boulevard de Plombières, Butte de Saint-Mauront, Belle de Mai) en coordination avec le G.P.V.

Des actions foncières sont déjà engagées pour créer un potentiel constructible après reconversion des friches industrielles notamment (habitat, activités économiques, reconfiguration de voiries, équipements socio-culturels et sportifs, ...), l'enjeu étant le retour à la mixité sociale grâce à la requalification urbaine. L'ensemble de ces objectifs est d'ailleurs inscrit dans le G.P.V.

Le secteur d'intervention prioritaire concerne les îlots situés rue Gaillard, rue Guichard et rue de l'Amidonnerie dans le quartier de Saint-Mauront (3<sup>ème</sup>) qui comprennent de nombreux immeubles vétustes.

Les enquêtes conduites en 1997 y recensaient 89 logements insalubres.

Une première procédure de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI) avait été interrompue en décembre 2000. Cette procédure, qui visait la démolition des immeubles après expropriation et relogement des habitants, va être relancée en application de l'article L.1331-23 du Code de la Santé Publique et des dispositions de la loi SRU

De nouvelles enquêtes d'insalubrité vont être conduites par le Service Communal d'Hygiène et de Santé, permettant d'actualiser l'enquête de 1997.

Elles seront complétées par une étude technique sur la stabilité des immeubles.

Parallèlement, il convient de définir le projet de reconstruction et d'aménagement du site après démolition, notamment pour prévoir le nombre de familles qui pourront y être relogées.

Il est proposé de confier la conduite d'une étude d'aménagement à Marseille Aménagement, pressentie pour être l'opérateur.

Le budget prévisionnel sera construit sur la base du projet d'aménagement qui déterminera la capacité constructive du site et du périmètre d'intervention qui sera arrêté.

L'accompagnement social des familles jusqu'à leur relogement définitif sera assuré par Marseille Aménagement au moyen d'une MOUS.

Dans l'attente de la mise en place du dispositif opérationnel, les immeubles déjà maîtrisés par la Ville dans le périmètre seront soit démolis, soit réhabilités après expertise technique.

### II-3 – Intervention sur l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne recouvre essentiellement les logements insalubres, exposés au plomb et/ou dangereux, mais repose également sur un concept nouveau d'habitat décent dont les critères techniques et juridiques sont précisés par décret.

Les actions prévues concernent aujourd'hui le traitement des logements insalubres notamment à travers la connaissance du phénomène par le SCHS co-financé par l'Etat et dont l'action devra être intensifiée pour obtenir des diagnostics rapides et la mise en œuvre des procédures d'abord amiables puis coercitives. En effet, le SCHS continuera de procéder aux inspections à la demande de locataires. La visite doit permettre la prescription de la mise en conformité par le propriétaire dans un délai préalablement prescrit. A défaut, la procédure coercitive sera engagée sans délai.

En sus, le SCHS effectuera de façon systématique dans la première année au minimum 300 visites non sollicitées par les occupants dans les secteurs reconnus sensibles.

Cette action a pour objectif d'intervenir sur des logements ou des immeubles d'ores et déjà diagnostiqués "insalubres" par le SCHS ou qui seront repérés comme tels au fur et à mesure de la mission par le biais de diverses sources (CAF, Conseil Général, CCAS, associations).

• **Dans les PRI du centre-ville**

L'opérateur retenu, Marseille Aménagement, interviendra dans le cadre d'une MOUS d'une durée de 3 ans et portant sur les immeubles compris dans les Périmètres de Restauration Immobilière gérés par Marseille Aménagement (Panier, Belsunce, Noailles, Chapître).

Un groupe de pilotage réunira au minimum l'opérateur, le SCHS, la Direction de l'Habitat et du Logement de la Ville de Marseille, la DDE, la DDASS, le service de l'Habitat de la Préfecture.

L'opérateur mettra en place un groupe de travail technique composé de représentants désignés par le groupe de pilotage.

Ce groupe de travail technique aura pour objet de valider les propositions d'interventions de l'opérateur.

• **Traitement de l'habitat indigne hors opérations ciblées**

L'objectif est fixé à 500 logements par an dont 100 concernés par le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées. Cette intervention se déroulera en deux phases :

- incitative à l'aide ou non d'une MOUS selon les périmètres opérationnels,
- coercitive en cas d'échec ou d'insuffisance des résultats obtenus au cours de la première phase par le ou les opérateurs désignés.

II-4 – Coût d'objectif de la 1<sup>ère</sup> partie du plan

Chacune des annexes constitue une contribution à la détermination future du coût global de ces interventions : elles constituent donc une base de travail qui doit être formalisée avec les services de l'Etat.

RAPPEL :

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| - îlot « Abadie » au Panier |                         |
| soit environ 115 foyers     | 4 383 020 M€ (28,75 MF) |
| - 10 hôtels meublés         |                         |
| soit environ 120 foyers     | 3 887 450 M€ (25,5 MF)  |
| - Saint-Mauront             | non chiffré             |
| - habitat indigne           |                         |

estimation pour 100 logements	2 202 888 M€ (14,45 MF)
- 150 logements-tiroirs (hors foncier)	2 286 735 M€ (15 MF)
<hr/>	
TOTAL	12 759 983 M€ (83,70 MF) pour environ 435 foyers

Une convention déterminera la programmation et les clés de financement du plan d'actions pour lesquelles les éléments financiers concernant les participations de l'Etat s'établissent de la manière suivante :

- 70 % par logement pour la RHI Saint-Mauront
- 25 % par logement pour la production de PLAI ou PLA/AA dans les périmètres prioritaires
- 60 % pour le coût de la MOUS habitat indigne

La participation de la Ville et des autres collectivités locales sera calculée en fonction du montant des aides arrêté par l'Etat pour chaque opération en tant que nécessaire.

L'Etat et la Ville prennent acte de la délibération de l'Assemblée Départementale du 17 décembre 2001 adoptant un protocole entre l'Etat et le Conseil Général qui fixe la participation du Département pour chaque type d'opération

La Région sera sollicitée pour participer au financement du plan.

## II-5 – Calendrier prévisionnel

Un calendrier prévisionnel de mise en œuvre de ce plan devra être élaboré dès son adoption, par le comité de pilotage défini ci dessus. Le calendrier devra tenir compte des objectifs calendaires globaux suivants :

- Structure de coordination mise en place dès la signature du protocole.

- **Ilot « ABADIE »:**

- Mise à disposition et exploitation du fichier SCHS,
- Mars 2002
  - ♦ Installation du comité de pilotage

- ♦ Réunion des bailleurs sociaux
- ♦ Mise en place de la MOUS
- Avril 2002
  - ♦ Elaboration du plan de relogement
  - ♦ Négociation du plan de financement
- A partir de mai 2002
  - ♦ Procédure d'acquisition
- Mise en œuvre du plan de relogement
- Début de la réhabilitation 2003
- Fin des travaux mi 2004 . Retour des 45 familles à la livraison.

• **Hôtels Meublés :**

- Traitement de 10 hôtels meublés à partir de 2002,

Moyens :

- Diagnostic social complet
- Négociations en vue acquisition murs/fonds
- Recherche de partenaires :

Pour relogement (provisoire/définitif), pour réhabilitation des immeubles et l'accompagnement social.

Durée : 30 mois

- Planning pour les autres hôtels meublés à établir par le comité de pilotage après inventaire exhaustif à réaliser dès 2002.

• **Saint-Mauront :**

- Lancement des différentes études préalables à l'opération de RHI des 2002,
- Intervention sur le bâti maîtrisé par la Ville dans une 1<sup>ère</sup> phase

• **Habitat Indigne :**

- Démarrage du processus opérationnel de traitement au 2<sup>ème</sup> semestre 2002.
- L'intervention s'inscrirait dans le cadre de MOUS d'une durée de 3 ans porterait à la fois sur les périmètres PRI et sur les secteurs prioritaires : 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> + OPAH La Plaine.

• **Logements Tiroirs :**

- Dès 2002 constitution d'un premier parc de 40 logements tiroirs.
- Doivent être disponibles mi 2003.

**III – Dispositif d'accompagnement**

Toutes ces opérations ne pourront être efficacement menées à bien que si les opérateurs disposent d'un volant de logements-tiroirs estimés à environ 150, diversifiés sur le plan de la typologie et bien répartis sur le territoire communal ainsi que des logements sociaux neufs ou réhabilités dans le parc ancien et des logements privés conventionnés.

III-1 – Constitution d'un parc de logements-tiroirs

Les logements-tiroirs constituent des solutions relais en attendant que l'État et la Ville mobilisent leur contingent respectif pour trouver des relogements définitifs dans le parc social.

A titre indicatif et compte tenu des besoins consécutifs aux opérations à mener dans le cadre de ce plan, 150 logements tiroirs seront mis à disposition par :

- Ville = 40 logement du parc privé ou des SEM
- Bailleurs sociaux = 40<sup>(1)</sup>
- Opérateurs (association) = 20
- Sonacotra = 20
- Relogement par requisition = 40

<sup>(1)</sup> Les 40 seront ventilés sur les contingents des réservataires :

- Etat = 20
- Ville = 10
- Conseil général et bailleurs = 10

### III-2 – Production de logements sociaux et de logements conventionnés

La production de logements sociaux est une composante essentielle du dispositif. Cette production s'inscrit dans les objectifs du PLH actuel qu'il conviendra de redéfinir dans le cadre du futur PLH dont la Communauté Urbaine assurera l'évolution en un PLH communautaire.

Dans ce cadre, il sera mis en chantier chaque année :

- 50 PLAI destinés au relogement des familles hébergées en habitat précaire ou mal insérées dans des cités HLM existantes.

La programmation de ces opérations sera arrêtée avant la fin du mois de juin pour l'année qui suit, pour tenir compte des besoins spécifiques identifiés.

- 650 PLUS (PLUS neufs, PLUS A/A, et logements conventionnés) la plus grande partie sur les secteurs concernés.

Ces opérations s'entendent hors production de logement sociaux en compensation de démolition telles que définies dans l'avenant à la convention G.P.V. Pour sa part, l'Etat pourra intervenir en tant que de besoin jusqu'à un plafond de 1200 logements/an.

La Ville de Marseille, qui atteint pratiquement le quota fixé par la loi SRU, contribuera par des aides financières à l'équilibre des opérations aux côtés de l'Etat, du Conseil Général, de la Région.

Pour mémoire, le coût prévisionnel de la production de logements sociaux est estimé globalement à 8 003 500 M€ (52,5 MF).

#### **IV – Dispositif d'évaluation**

La Ville, en articulation avec les services de l'Etat, mettra en place une base de données qui a deux vocations : la connaissance du parc, la connaissance du peuplement.

La première constitue un outil d'orientation et d'évaluation du plan qui pourra être utilisé en outre par la CAF et les instances du PDALPD pour vérifier l'éligibilité aux aides au logement.

La deuxième constitue un observatoire de la mixité sociale et de suivi des opérations de relogement.

Les données de l'observatoire du peuplement seront transmises au Comité de Pilotage permettant à ce dernier de prendre les orientations nécessaires.

Marseille, le 1<sup>o</sup> Mars 2002

**La Secrétaire d'Etat au Logement**

**Marie-Noëlle LIENEMANN**

**Le Maire de Marseille**

**Le Préfet de la Région**

**Provence, Alpes, Côte d'Azur**

**Jean-Claude GAUDIN**

**Yvon OLLIVIER**