

PRÉSENTATION DE

LA STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DÉGRADÉ

MERCREDI 28 NOVEMBRE 2018

Mesdames et Messieurs,

Avant toute chose, je voudrais parler de celles et de ceux qui sont aujourd'hui hors de leur logement suite aux évacuations de ces dernières semaines.

Je pense qu'il n'y a jamais de mots assez forts pour parler de la détresse dans laquelle ces personnes se trouvent aujourd'hui, parce qu'elles ne sont pas sûres de retrouver leur logement, de retrouver leurs affaires, de retrouver leur « chez eux ».

Je voudrais néanmoins leur dire que la Métropole et le Département, que j'ai l'honneur de présider, **ont tout fait pour accompagner le mieux possible la Ville de Marseille et l'État** dans la mission d'assistance et d'accompagnement de ces sinistrés.

J'ai mobilisé les moyens nécessaires en faveur de la cellule de la rue Beauvau notamment où je me suis rendue la semaine dernière et où je retournerai autant que de besoin **pour soutenir les sinistrés et les équipes mobilisées.**

Je pense **à l'implication dans cette cellule des assistantes sociales que nous avons dépêchées sur place, qui sont à l'écoute de ces populations et aussi à l'engagement de 13 Habitat sur ces problématiques.**

J'ai également demandé à mes services, au niveau de la Métropole et du Département ainsi qu'à 13 Habitat, **de mettre à disposition les contingents de logements dont nous disposons pour permettre prioritairement le relogement de ces personnes évacuées qui ne peuvent pas retrouver leur logement ou qui ne souhaitent pas le réintégrer.**

Toutes ces mesures qui sont mises en place ou qui le seront très prochainement ont pour but essentiel que nous ne nous retrouvions plus jamais dans ce genre de situation.

Nous avons tous eu des malheurs dans nos vies, et **nous sommes tous très touchés par ce qu'il arrive, par ce qu'il s'est passé ces dernières semaines.**

J'ai pris le temps nécessaire pour travailler et préparer une véritable stratégie. Je ne veux pas faire de la communication. Je souhaite apporter des réponses à ces sujets qui nécessitent beaucoup de sérieux, beaucoup de travail, beaucoup d'exigence et beaucoup de rigueur.

Ce n'est pas un plan mais une stratégie que je souhaité présenter. Une stratégie durable et qui repose sur deux valeurs, deux idées fortes, que j'ai chevillées au corps.

« Deux idées fortes : la lutte contre l'inacceptable et le retour à l'ordre »

Ces deux idées fortes, beaucoup les partagent à Marseille et ce sont deux valeurs qui vont permettre de lutter contre l'habitat indigne.

La première c'est de lutter contre l'inacceptable et la deuxième c'est le retour à l'ordre.

D'abord, la lutte contre l'inacceptable : même si nous ne visons pas dans un monde parfait, **il est totalement inacceptable que des personnes puissent vivre dans des lieux qui ne soient ni dignes, ni décents.**

Et je pèse mes mots, **c'est bien de décence et de la dignité qu'il s'agit.**

Nous devons **proposer des logements pour ces propriétaires et pour ces locataires évacués et assurer toute la sécurité nécessaire à ces habitants. C'est indispensable pour moi.**

Ensuite, le retour à l'ordre : il est aujourd'hui insupportable qu'une petite partie des propriétaires louent des biens insalubres, souvent en connaissance de cause.

Plus de 90% des propriétaires louent un bien en respectant les droits des locataires, en faisant les travaux, en gérant leur bien et dans les parties communes.

Certains ont **travaillé toute leur vie pour acheter un bien et y vivre ou pour compléter leurs revenus, en payant correctement leurs impôts, leurs taxes.**

Il est pour eux tout à fait **intolérable de voir les comportements de certains qui profitent de la misère humaine.**

La lutte contre l'inacceptable et le retour à l'ordre seront dans le domaine de l'habitat, pour moi, des priorités absolues.

Depuis mon élection au Département en avril 2015, **j'ai toujours souhaité aider et agir dans tous les domaines possibles, y compris dans celui de l'habitat.**

Cela a été le fil rouge de ma mandature jusqu'à maintenant : **tout faire, tout lancer, aider partout où nous le pouvons.**

C'est ce que j'appelle le volontarisme, c'est ce que j'appelle aussi de la détermination.

C'était, et c'est aujourd'hui encore, le souhait fort des habitants de notre territoire.

Elue à la présidence de la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis ce mois de septembre, **j'ai désormais la possibilité de pouvoir lancer de vrais chantiers dans le domaine de l'habitat.**

Vous commencez un peu à me connaître : **je ne vais pas vous raconter des histoires, je ne vais pas vous dire qu'on va faire les choses d'un claquement de doigt.**

Conduire une politique de l'habitat qui soit digne de ce nom, cela va prendre du temps.

Cela va prendre du temps parce que les procédures sont longues ; cela va coûter de l'argent et cela va demander des efforts importants.

Et, surtout, cela va aussi nécessiter la mobilisation de tous les acteurs qui sont impliqués dans cette problématique.

« Je ne suis pas dans le court terme, je veux une méthode, celle de l'efficacité »

Alors je le répète, je le redis, comme je le fais régulièrement, **je ne suis pas dans le court terme.**

Je ne suis pas dans le saupoudrage, ni les paillettes médiatiques.

Alors je sais que cela peut parfois

interpeller, mais c'est ma façon de travailler parce que ce que je voudrais c'est que l'on mette en place une méthode, celle de l'efficacité.

Une méthode que j'ai appliquée au Département et que j'appliquerai aussi à la Métropole pour travailler sur les années à venir, de manière à ce que dans 10 ans, 15 ans ou 20 ans, l'on soit encore très heureux de vivre ici.

Alors ici bien sûr on sait que les procédures sont longues, on sait que techniquement c'est complexe, on sait que l'expropriation de propriétaires qui ont des logements indignes sont beaucoup trop rares et on sait aussi que les contrôles ne sont pas assez fréquents...

Alors une nouvelle fois, avant de critiquer, avant de démolir, avant de se dire « je m'en lave les mains », **nous avons préféré apporter collectivement une réponse pour que cette réponse soit à la fois concrète, qu'elle soit juste, qu'elle soit efficace. Et tout cela pour lutter vraiment contre l'habitat indigne et dégradé.**

Alors oui, il faut prendre du recul. Je crois **qu'il ne faut pas écouter systématiquement ceux qui disent « Y'a qu'à faire ci... » « Faut qu'on fasse ça... ».**

Il fait aussi prendre un peu de recul par rapport à toute cette haine qui peut être déversée par rapport à l'Etat, par rapport à la Justice, par rapport à différentes personnes ou institutions. **Il existe des solutions et nous allons les mettre en place. Et même si cela prend du temps, nous le ferons quand même... Nous le ferons avec détermination et avec volonté !**

En tout cas, pour ma part, **je suis profondément attachée au retour à l'ordre, de l'efficacité et du devoir accompli.**

Sur les mesures d'application immédiates, des procédures sont directement liées à l'habitat.

Comme je le disais, c'est très complexe et c'est assez long.

Néanmoins j'ai demandé l'engagement par la Métropole de procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur les immeubles les plus dégradés.

Avec ces opérations d'expropriation et de restauration immobilière, **nous allons nous substituer à terme aux propriétaires que je qualifierais de « propriétaires voyous », qui ont laissé leurs biens tomber en ruine et qui exploitent bien souvent les plus fragiles.**

Dans ce cadre, j'ai demandé à mes services **d'expertiser plus d'une centaine d'immeubles qui sont actuellement frappés d'une procédure d'arrêté de péril.**

La règle elle va désormais être très claire : **lorsque que les expertises seront faites, soit les propriétaires font les travaux, soit ils demandent des aides qui sont mises à leur disposition pour faire de la rénovation pérenne, soit ils ne le font pas.**

A ce moment-là, nous engagerons les procédures de DUP pour préempter leurs biens.

La propriété privée c'est sacré, mais lorsque l'on est face à des propriétaires qui délaissent leurs biens jusqu'à ce qu'ils menacent de tomber en ruine, **il faut que nous ayons la capacité de passer à la vitesse supérieure.**

« Je veux être sûre que les travaux soient engagés et réalisés »

En arrivant à la tête de la Métropole, il y a quelques semaines mois, **j'ai constaté que 38 Déclarations d'utilité publique (DUP) avaient été lancées sur la base d'une délibération du mois de juin notamment : 16 dossiers sont actuellement sur le bureau du Préfet.**

Les suivants vont lui être transmis d'ici le mois de décembre parce que **j'ai demandé que la constitution des dossiers de DUP soit justement accélérée au sein des services de la Métropole.**

Chaque dossier fera l'objet **d'un suivi hebdomadaire et je souhaite que l'on veille au bon avancement des dossiers.**

Au terme de la confiscation des immeubles, puisque c'est la règle sur une déclaration d'utilité publique, **les immeubles concernés devront également faire l'objet d'un comité de suivi régulier et de mesures engagées par la Métropole pour veiller à leur bon état de conservation.**

Ce que je souhaite, **c'est être sûre que les travaux soient engagés et qu'ils soient véritablement réalisés.**

Dans l'immédiat, **des ingénieurs experts du Centre scientifique et technique du bâtiment ont été mandatés par l'Etat et nous avons, Métropole et Ville, accepté de financer une partie de leur mission.**

Ces experts, que nous attendons en plus grand nombre, vont évaluer bien sûr l'état du bâti de la rue d'Aubagne, mais aussi d'un périmètre d'intervention prioritaire, **afin de permettre aux familles évacuées de savoir au moins si elles peuvent ou non réintégrer leurs logements. C'est pour moi l'une des mesures prioritaires.**

En complément, **une nouvelle organisation administrative devra permettre de répondre à la problématique spécifique du délabrement du parc immobilier.**

J'ai souhaité étoffer la gestion par les élus du sujet de l'habitat.

Sous la responsabilité de Xavier Méry, Conseiller métropolitain, qui aura pris en charge la délégation spéciale contre l'habitat indigne, j'ai demandé et missionné Dominik Rauscher, Directeur général adjoint de la Métropole, pour que différentes mesures soient mises en œuvre le plus rapidement possible :

- la première, c'est **le doublement des équipes** qui vont intervenir sur la problématique de l'habitat indigne et dégradé à la Métropole ;
- la seconde, c'est **la création d'une direction dédiée à la lutte contre l'habitat indigne** qui sera chargée d'assurer une coordination inter-services et inter-institutionnelle. Et j'y reviendrai car c'est fondamental.

Je propose d'ailleurs que ces équipes rassemblent également avec les équipes de la Ville qui interviennent dans le champ de la sécurité et de la salubrité.

- enfin, nous allons **créer un Espace Accompagnement Habitat**, qui aura pour vocation d'être un véritable guichet unique pour les propriétaires et les locataires.

Ce guichet unique regroupera les services de la Métropole et du Département ainsi que ceux du Médiateur de l'habitat qui sera nommé.

Je propose que l'on puisse également y regrouper les services de la Ville, de l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL), de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH).

Cet Espace Accompagnement Habitat aura pour vocation de lutter contre l'habitat indigne, d'identifier les marchands de sommeil, et surtout de renseigner chacun pour éviter que les logements basculent dans l'indécence.

- pour **garantir l'exemplarité et aussi l'application des bonnes pratiques, comme la loi nous y autorise, je vais nommer un déontologue au sein de l'administration métropolitaine et départementale.**

« 600 millions mobilisés par la Métropole et ses partenaires publics »

Je le disais, **les procédures sont compliquées, mais elles nécessitent aussi de l'argent.**

Nous avons évalué que **600 millions d'euros devront être mobilisés par la Métropole et ses partenaires publics** pour mettre en œuvre cette Stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur l'ensemble du territoire.

En complément, et au titre du Département, **j'ai souhaité renforcer et amplifier nos dispositifs d'aide à la rénovation de l'habitat privé et à l'acquisition dans l'ancien :**

- **l'aide Provence Éco Rénov' sera doublée et pourra désormais atteindre 6000€** et représenter 50% des travaux engagés et augmentation des plafonds d'éligibilité (30 000€ de ressources pour une personne seule, 60 000€ pour un couple ou une famille). Depuis juin 2016, 2213 foyers ont déjà bénéficié de ce dispositif.
- **l'aide départementale à l'acquisition dans l'ancien sera portée de 3000€ à 5000€ pour tous.**

La mise en place d'un partenariat renforcé avec l'Agence nationale de l'habitat est également prévue pour permettre la construction d'une nouvelle Opération programmée de rénovation de l'habitat – Renouvellement urbain dès le début 2019 avec la possibilité de financer les travaux urgents et durables des immeubles sous périls.

Une délibération en ce sens sera inscrite à l'ordre du jour du Conseil métropolitain du 13 décembre.

Dans ce cadre, je propose à l'Etat de s'inscrire dans une relation partenariale pérenne et renforcée. **Nous attendons de sa part un engagement sur les plans financier, humain et opérationnel :**

- d'abord et avant tout d'un **engagement financier de 229,25 millions d'euros a minima**, dont j'ai discuté avec le Ministre chargé du logement,
- **la nomination d'un préfet délégué chargé de la lutte contre l'habitat indigne dédié à la coordination des dispositifs.**
- **la nomination d'un vice-procureur chargé de la lutte contre l'habitat indigne** pour accélérer le traitement des dossiers, raccourcir la chaîne de décision et établir un lien plus étroit en la matière entre le Parquet et les collectivités.
- **la création d'une véritable « force de frappe » technique et administrative pour résorber la problématique de l'habitat indigne à travers :**
 - **la constitution d'une Société publique locale d'Aménagement à intérêt national et d'une société patrimoniale chargées d'intervenir sur les périmètres prioritaires à l'échelle métropolitaine,**
 - **l'engagement d'une opération d'aménagement spécifique sur Marseille à travers un Projet partenarial d'aménagement et une Grande opération d'urbanisme sur le grand centre-ville,**
 - **la création d'une Zone franche urbaine sur ce même périmètre pour contribuer à sa revitalisation complète et à la création d'emplois.**

Nous faisons preuve de volontarisme et nous espérons pouvoir compter sur le soutien de l'Etat pour conduire des procédures accélérées et raccourcir les délais d'intervention.

Contre les marchands de sommeil ce qu'il faut, **plus qu'un permis de louer, c'est un permis de confisquer.**

L'arsenal législatif, réglementaire et judiciaire contre les marchands de sommeil doit être considérablement étoffé pour permettre :

- **de pénaliser plus sévèrement le statut de "bailleur négligent/marchand de sommeil"**, notamment en leur interdisant d'exercer une profession immobilière,
- **de réviser la réglementation des Sociétés civiles immobilières (SCI)**, outils détournés profitant aux marchands de sommeil pour organiser l'opacité et leur insolvabilité,
- **d'instaurer une confiscation de leurs biens et disposer sans attendre des décrets d'application de la loi ELAN**

**« Avant on incitait,
on demandait, on disait
« s'il vous plaît ».**

**Aujourd'hui, on va
imposer. »**

Dans une vision globale des projets et à travers un accompagnement et une concertation renforcée, **je préconise une stratégie globale qui implique l'ensemble des acteurs institutionnels, économiques et sociaux avec :**

- le lancement des Assises territoriales de l'habitat qui conduiront à des recommandations et des propositions d'ici le printemps 2019.

Ces assises seront organisées sous la responsabilité de Jacques Ansquer, ancien Président de la Banque Alimentaire des Bouches-du-Rhône, qui connaît particulièrement bien les problématiques sociales liées à la précarité.

Ces assises permettront notamment d'étudier **la mise en place du permis de louer.**

A leur issue, et au sein même du budget dédié à la Stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, j'ai souhaité que **25 millions d'euros soient consacrés au financement des projets innovants.**

Les conclusions des Assises s'imposeront par ailleurs au Programme local de l'habitat et au Projet métropolitain.

- En parallèle, **la mise en place d'une action coordonnée et croisée sur la réhabilitation du centre-ville de Marseille** avec la nécessité d'avoir une vision globale sur les projets et d'un accompagnement pour les commerces de centre-ville.

Cette stratégie s'inscrira durablement dans la feuille de route et les documents cadre de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de ses partenaires.

Les opérations de rénovation de l'espace public ne seront engagées que lorsque la question de l'habitat à proximité aura été vérifiée et traitée.

**Avant on incitait, on demandait, on disait « s'il vous plaît ».
Aujourd'hui, on va imposer.**

On va imposer car **cette lutte contre l'inacceptable, ce retour à l'ordre sont des nécessités impérieuses qui sont devant nous.**

Pour que nous puissions continuer à être fier de vivre sur ce territoire.

**Martine Vassal
Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence
Présidente du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône**