

DOSSIER DE PRESSE

# STRATÉGIE TERRITORIALE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADÉ

MERCREDI 28 NOVEMBRE 2018

**CONTACT PRESSE**

Service Presse Métropole Aix-Marseille-Provence  
DGA Communication Relations extérieures et Grands événements  
04 91 99 79 74 - [presse@ampmetropole.fr](mailto:presse@ampmetropole.fr)



# HABITAT INDIGNE : DES ACTEURS NOMBREUX, DES MISSIONS PARTAGÉES

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé implique des acteurs nombreux, aux missions partagées. C'est une problématique partenariale qui implique un travail conjoint et complexe d'acteurs publics et privés au sein de plusieurs dispositifs cadres.



## LES MISSIONS DES ACTEURS PUBLICS :

- > **L'État** par l'intermédiaire du préfet, signe les arrêtés d'insalubrité, de déclaration d'utilité publique pour acquérir les immeubles dégradés. L'acquisition des immeubles par la collectivité est par ailleurs soumise à l'évaluation de la Direction de l'immobilier de l'État.
- > **L'Agence régionale de santé** prépare les décisions du Préfet et s'appuie sur les rapports établis par le service d'hygiène communal
- > **Les communes** signent les arrêtés de péril et d'insécurité des équipements communs, qu'ils soient imminents ou ordinaires. Elles procèdent à l'hébergement ou au relogement des ménages dont les logements sont interdits d'occupation par arrêté de péril, d'insécurité des équipements communs ou d'insalubrité, et dans ce cas, pour le compte du préfet, lorsque les propriétaires ne le font pas.
- > **La Métropole** est compétente pour conduire les opérations d'amélioration de l'habitat privé et de résorption de l'habitat insalubre. Elle assure le pilotage stratégique et opérationnel.
- > **L'Agence départementale d'information sur le logement** accompagne locataires et propriétaires dans leurs démarches
- > **La Police Nationale et la Gendarmerie Nationale**, sous l'autorité du préfet de police, assistent les communes dans l'exécution de ses arrêtés et assurent celle des arrêtés du préfet.
- > **Le Procureur de la République** engage l'action contre les propriétaires ou exploitants passibles de poursuites pénales du fait du non-respect des arrêtés, de la soumission de personnes vulnérables à des conditions d'habitat contraires à la dignité humaine et de mise en danger de la vie d'autrui. Il peut à ce titre mobiliser des moyens d'enquêtes de tous ordres.
- > **La Caisse d'allocations familiales** peut suspendre le versement des allocations logements aux propriétaires louant un logement indécent.
- > **Les bailleurs** peuvent intervenir sur des opérations d'acquisition/amélioration d'immeubles dégradés pour les transformer en logements sociaux.
- > **L'Agence nationale de l'habitat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, la Métropole, les communes, le Département et la Région** peuvent participer au financement des opérations d'amélioration ou de transformation des immeubles.

# LES MESURES D'APPLICATION IMMÉDIATE

La Métropole propose la mise en place des outils d'intervention à l'échelle territoriale pour traiter en profondeur les situations d'indignité.

- Les procédures liées à l'habitat sont très complexes et longues, néanmoins **la Métropole va engager des procédures de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur les immeubles les plus dégradés.**

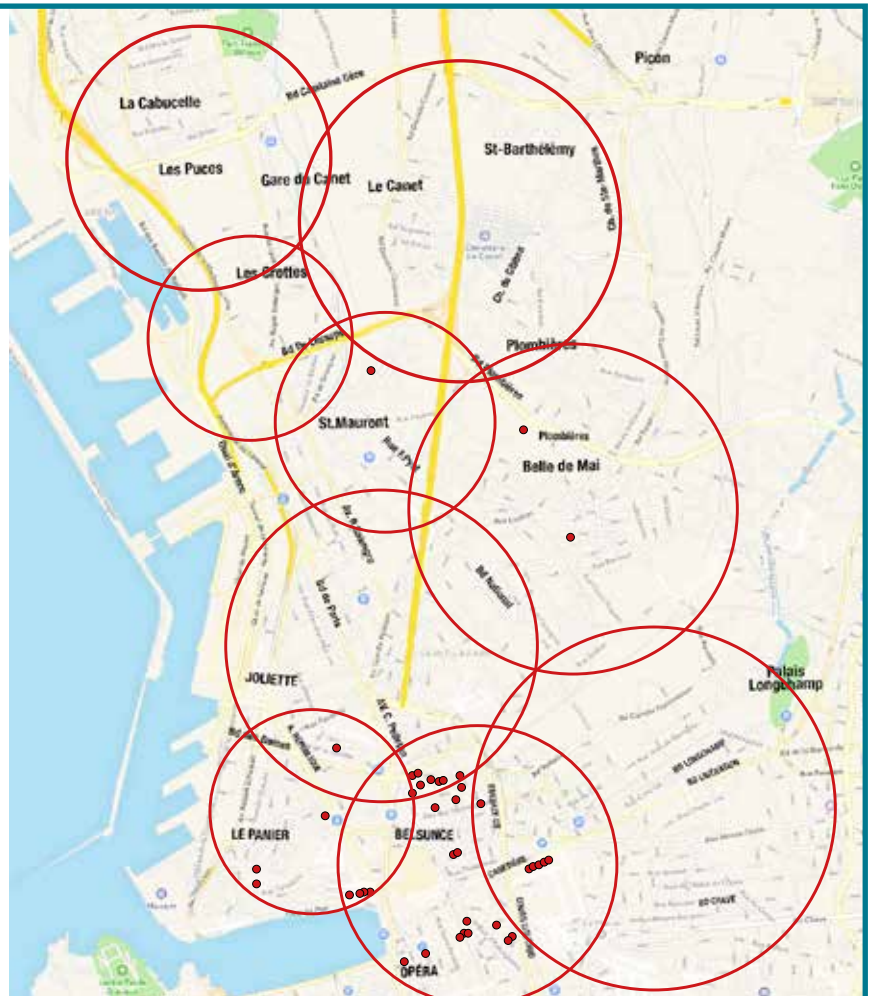
Avec ces opérations d'expropriation et de restauration immobilière, la Métropole se substituera à ces propriétaires voyous qui ont laissé leurs biens tomber en ruine et qui exploitent bien souvent les plus fragiles.

**Dans ce cadre, plus d'une centaine d'immeubles actuellement frappés d'une procédure d'arrêté de péril seront expertisés.**

Dès lors que les propriétaires ne saisiront pas les aides qui sont mises à leur disposition pour mener immédiatement les travaux de rénovation pérenne, la Métropole engagera les procédures de DUP.

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

- PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION PRIORITAIRE POUR LES PROCÉDURES DE DUP
- IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROCÉDURE DE DUP



## LES MESURES D'APPLICATION IMMÉDIATE

**38 immeubles font d'ores et déjà l'objet d'une délibération demandant leur DUP : 16 dossiers sont sur le bureau du Préfet et les suivants le seront en décembre.**

**La capacité d'intervention de l'EPF régional sera également mobilisée pour contribuer à la mise en œuvre de DUP complémentaires sur les immeubles les plus dégradés.**

**La préparation des dossiers de DUP va être accélérée au sein des services de la Métropole** et chaque dossier fera l'objet d'un suivi hebdomadaire pour veiller à son bon état d'avancement.

Et, au terme de leur confiscation, les immeubles concernés feront l'objet d'un comité de suivi technique régulier et de mesures engagées par la Métropole pour veiller à leur bon état de conservation.

- Dans l'immédiat, les ingénieurs du CSTB, organisme de l'Etat, vont intervenir en urgence. Ils seront financés par la Métropole et la Ville. Ces experts missionnés vont évaluer l'état du bâti de la rue d'Aubagne et du périmètre d'intervention prioritaire afin de permettre aux ménages de réintégrer, ou non, leurs logements.
- Simultanément, le Département et la Métropole mettent à disposition leurs contingents de logement sociaux pour permettre prioritairement le relogement des familles évacuées, ne pouvant ou ne souhaitant pas réintégrer leur logement.



# UNE NOUVELLE ORGANISATION ADMINISTRATIVE CONTRE LE DÉLABREMENT DU PARC IMMOBILIER

Sous la responsabilité de Xavier Méry, qui prendra en charge une délégation spéciale contre l'habitat indigne, et de Domnin Rauscher, DGA de la Métropole, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

- **le doublement des équipes intervenant sur la problématique de l'habitat indigne et dégradé à la Métropole;**
- **la création d'une direction dédiée à la lutte contre l'habitat indigne** chargée d'assurer une coordination inter-services et inter-institutionnelle.

Elle pourra rassembler également les équipes de la Ville intervenant dans le champ de la sécurité et de la salubrité.

- **La création d'un Espace Accompagnement Habitat, qui a pour vocation d'être un véritable guichet unique pour les propriétaires et les locataires.**

Il regroupera les services de la Métropole, du Département et du Médiateur de l'habitat.

Cet Espace Accompagnement Habitat pourra regrouper également les services de la Ville, de l'Agence départementale d'information sur le logement, de l'Etat et de l'Agence nationale de l'habitat.

Il aura vocation à **contribuer à la lutte contre l'habitat indigne, à identifier les marchands de sommeil, et surtout à éviter que les logements basculent dans l'indécence.**



# UN ENGAGEMENT FINANCIER À LA HAUTEUR DES ENJEUX ET UN RENFORCEMENT DES AIDES AUX PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

600 millions d'euros seront 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.

Ils seront dédiés au traitement en profondeur et à la réhabilitation lourde des logements les plus dégradés, aux travaux d'office, à l'extension des opérations d'éradication de l'habitat indigne, à des aides aux propriétaires privés pour la rénovation de leurs logements et à de grandes opérations d'aménagement et d'équipement, notamment dans les grandes copropriétés dégradées.

- En complément et au titre du Département, les dispositifs d'aide à la rénovation de l'habitat privé et à l'acquisition dans l'ancien seront renforcés :
  - **L'aide Provence Éco Rénov', une aide à la rénovation énergétique, sera doublée** et pourra désormais atteindre 6000€ et représenter 50% des travaux engagés et augmentation des plafonds d'éligibilité (30000€ de ressources pour une personne seule, 60000€ 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 signature d'une Opération programmée de rénovation de l'habitat – Renouvellement urbain (OPAH-RU) 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 2018.**

# LA VOLONTÉ D'UN PARTENARIAT GLOBAL ET RENFORCÉ AVEC L'ÉTAT

La Métropole propose à l'Etat de s'inscrire dans un cadre partenarial pérenne et renforcé, avec un engagement sur les plans financier, humain et opérationnel.

- D'abord et avant tout d'un engagement financier estimé à 229,25 millions d'euros pour contribuer à la mise en œuvre de la Stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.
- 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 l'échelle métropolitaine, mais aussi à travers un cadre expérimental spécifique à la ville de Marseille.

Cela se traduira par :

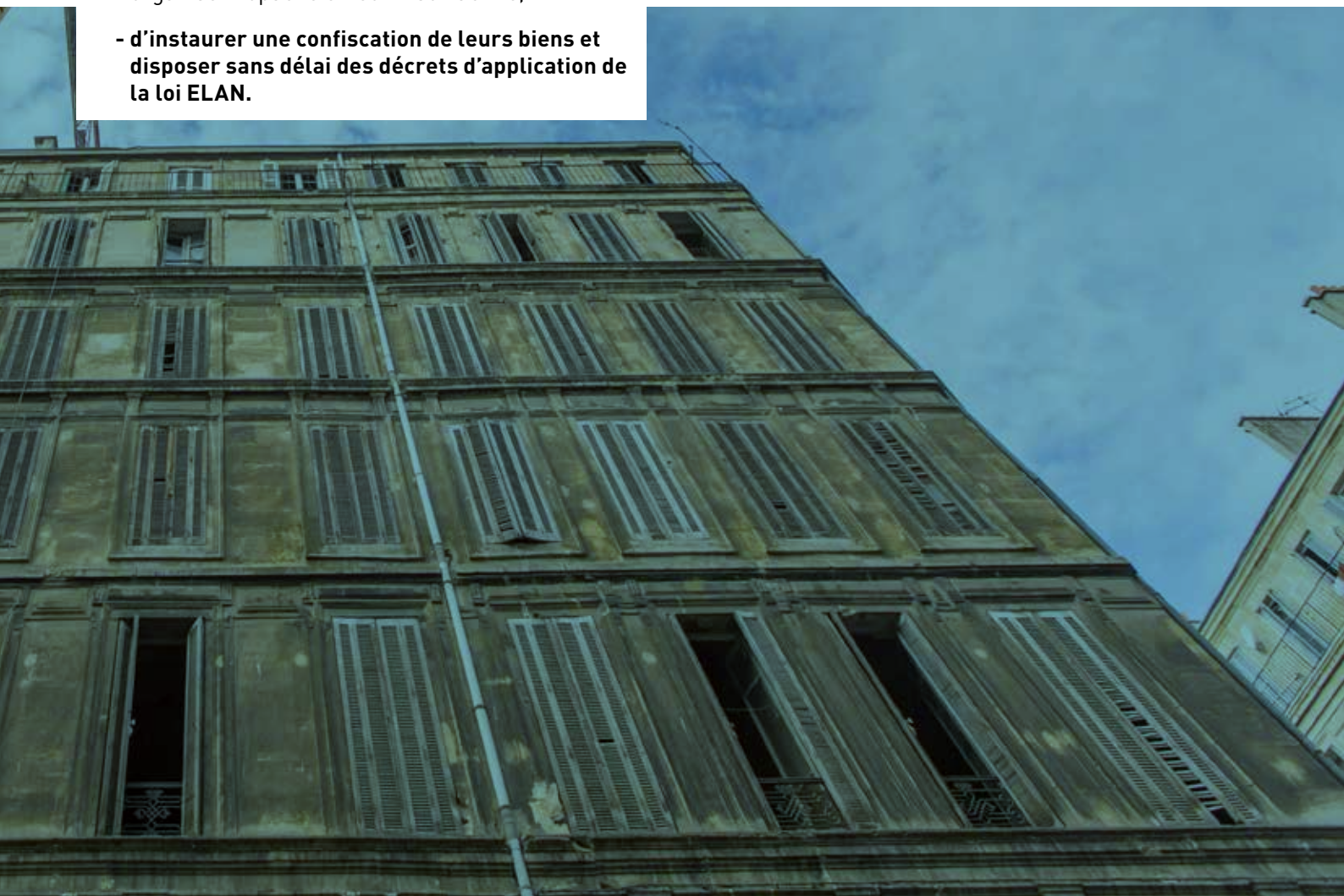
- la constitution d'une Société Publique Locale d'Aménagement à Intérêt National (SPLA-IN) et d'une société patrimoniale chargées d'intervenir sur les périmètres prioritaires à l'échelle métropolitaine,
- l'engagement d'une Grande opération d'urbanisme (GOU) sur le centre-ville de Marseille à travers un Projet partenarial d'aménagement (PPA),
- la création d'une Zone franche urbaine (ZFU) sur ce même périmètre pour contribuer à sa revitalisation complète et à la création d'emplois.

La volonté est de pouvoir compter sur le soutien de l'Etat pour conduire des procédures accélérées et raccourcir les délais d'intervention.



# MARCHANDS DE SOMMEIL : FAIRE ÉVOLUER LA RÉGLEMENTATION ET LE CADRE JURIDIQUE

- La Métropole souhaite imposer aux marchands de sommeil, plus qu'un permis de louer, **un véritable permis de confisquer**, qui doit être mis en place au plus vite.
- L'arsenal législatif, réglementaire et judiciaire contre les marchands de sommeil **doit être considérablement renforcé** 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 délai des décrets d'application de la loi ELAN.**





# UNE VISION GLOBALE DES PROJETS ET UNE CONCERTATION DE L'ENSEMBLE DES ACTEURS

Cette stratégie implique l'ensemble des acteurs institutionnels, économiques et sociaux.

Elle s'appuiera sur :

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

Elles seront conduites sous la responsabilité de Jacques Ansquer, 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 l'issue de ces Assises, et au sein même du budget dédié à la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, **25 M€ de crédits seront fléchés et dédiés au financement des projets innovants.**

Les conclusions des Assises s'imposeront par ailleurs au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au Projet métropolitain.

- 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.
- Un accompagnement pour les commerces du centre-ville.

# CONTACTS PRESSE

---

**Service Presse Métropole Aix-Marseille-Provence**  
**DGA Communication et Relations extérieures**  
Tel. 04 91 99 79 74 - Mail : [presse@ampmetropole.fr](mailto:presse@ampmetropole.fr)

**Portable d'astreinte**  
07 77 67 97 00

Responsable du Service Presse :  
**Stéphane GIREAU**  
04 91 997 997 / 06 32 87 19 86  
[stephane.gireau@ampmetropole.fr](mailto:stephane.gireau@ampmetropole.fr)

Attachés de presse :

**Laurent DESBUISSONS**  
04 91 99 78 29  
[laurent.desbuissons@ampmetropole.fr](mailto:laurent.desbuissons@ampmetropole.fr)

**Marjorie PIRAS**  
04 91 99 79 48  
[marjorie.piras@ampmetropole.fr](mailto:marjorie.piras@ampmetropole.fr)

**Alexandra THEZAN**  
04 91 99 79 10  
[alexandra.thezan@ampmetropole.fr](mailto:alexandra.thezan@ampmetropole.fr)

**Yann TAXIL**  
04 91 99 79 67  
[yann.taxil@ampmetropole.fr](mailto:yann.taxil@ampmetropole.fr)