

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain

MARSEILLE – EUROMEDITERRANEE

AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OPERATION 2008-2012
--

Entre :

LA VILLE DE MARSEILLE, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône, habilité par délibération du Conseil Municipal, ci-après désignée « **la Ville** ».

LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE - par délégation de L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH) - représentée par son Président Monsieur Eugène CASELLI, et dénommée ci-après « **la CUMPM** ».

LE DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE, représenté par Monsieur Jean-Noël GUERINI, Président du CONSEIL GENERAL, Sénateur des Bouches du Rhône habilité à cet effet par délibération de la Commission Permanente et dénommé ci-après « **le Département** ».

LA REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, représentée par Monsieur Michel VAUZELLE, président du CONSEIL REGIONAL, habilité à cet effet par délibération et dénommé ci-après « **la Région** ».

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE représenté par son Directeur Général Monsieur François JALINOT, habilité par délibération du Conseil d'Administration et dénommé ci-après « **l'EPAEM** ».

L'ETAT, représenté par Monsieur Hugues PARANT Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches- du-Rhône, et dénommé ci-après « **l'Etat** ».

La convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dénommée « OPAH RU Marseille – Euroméditerranée » signée le 5 mai 2008 a pour objectifs généraux :

➤ **N°1 : Assurer une réhabilitation globale et durable à l'échelle des immeubles, en agissant simultanément au niveau de :**

- La qualité technique et architecturale des opérations, pour assurer leur bonne viabilité sur un marché du logement sain (éviter des « sous-produits » destinés à des locataires « captifs ») et intégrer **les préoccupations environnementales (économies d'énergie)** ;
- Le renforcement de la structure technique des immeubles : clos, couvert, parties communes, dans une perspective de développement durable ;
- Un traitement exigeant des parties privatives ;
- Le respect des résidents actuels par un suivi amont des conditions et modalités de relogements induits par une opération et un suivi aval des familles réinstallées dans le logement neuf, avec un travail sur le « mode d'habiter ».

➤ **N°2 : Contribuer aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité :** malgré l'encadrement assuré par l'OAHD et les opérations ANRU, de nombreux cas d'insalubrité diffuse risquent de persister. L'OPAH devra permettre de régler ces cas, en favorisant les travaux de sortie d'insalubrité.

➤ **N°3 : Produire des logements à loyer maîtrisé :** l'OPAH contribuera au développement d'une offre locative sociale privée en favorisant le logement conventionné et intermédiaire et accompagnera les propriétaires par une mission de suivi des familles post-travaux.

➤ **N°4: Accompagner les petites copropriétés :** le site est composé majoritairement de petites copropriétés mixtes traditionnelles, dont l'entretien et la gestion sont peu assurés. La prise en compte de l'échelle de l'immeuble, pour des travaux de parties communes devra être assurée.

➤ **N°5 : Assurer l'accompagnement social des familles :** Il doit être assuré à toutes les phases d'une opération auprès des familles résidentes et particulièrement de celles qui sont le plus en difficulté :

- en amont en termes d'évaluation des besoins et des moyens, de compatibilité travaux/maintien des familles et de conditions de relogement temporaire ou définitif envisagées, d'appui à la constitution des dossiers administratifs requis ;
- pendant la réalisation des travaux ;
- à l'issue des travaux sur les aspects relatifs à la gestion du logement (budget et charges, aides éventuelles...) et au mode d'habiter (entretien du logement, relations entre locataires/copropriétaires ...), afin de contribuer à la pérennité de la réhabilitation.

➤ **N°6 : Informer les habitants :** La réussite de cette opération repose sur la capacité de tous les acteurs à organiser l'information et la mobilisation des propriétaires à toutes les étapes du processus de requalification.

Une information des habitants, en continu, sur le déroulement et les avancées de l'OPAH, sera organisée.

Une concertation spécifique complémentaire sera prévue dans tous les cas visés par la réglementation (article L 300-2 du Code de l'Urbanisme).

➤ **N°7 : Accompagner la mise en place de dispositifs de préfinancement des travaux :**
L'accent mis sur une logique de réhabilitation globale des immeubles et appartements pourrait conduire à une limitation voire une impossibilité de fait du fractionnement de certaines opérations dans le temps. Une incitation à la mise en place de mesures de préfinancement par des organismes financiers, des dépenses d'études et travaux supportées par les propriétaires jusqu'à la perception des subventions des partenaires, sera donc mise en œuvre.

Dans son article 2.2.3, la convention évoque la poursuite des travaux à réaliser sur les copropriétés Bel Horizon en disposant que : « L'îlot Bel Horizon est constitué de plusieurs copropriétés totalisant 220 logements connaissant des difficultés graves au regard de leur fonctionnement et de l'état du bâti selon le diagnostic effectué au moment du lancement de la convention d'opération de l'OPAH de Site en 2001.

La présente convention se fixe pour objet la poursuite de la requalification de ces copropriétés, pour un nombre total de logements évalué à 132. »

Bel Horizon relève de la législation sur les « Immeubles de grande hauteur » (IGH), et a été considéré dès l'OPAH de site Euroméditerranée 2001-2006, comme une copropriété dégradée avec pathologies lourdes. Les copropriétés concernés ont engagé une première phase de travaux lors de la précédente OPAH, et doivent voir un programme de mise en sécurité global aboutir dans le cadre de la présente OPAH RU.

Le coût de la première phase de travaux visant la mise aux normes de sécurité de l'intérieur des parties communes et des logements, s'est élevé à : 2 308 689 € HT + 184 695 € HT de maîtrise d'œuvre

Une deuxième phase de travaux doit être envisagée pour mettre aux normes et sécuriser l'enveloppe du bâtiment, conformément aux avis de la sous commission départementale de sécurité des IGH.

L'objet du présent avenant porte sur le financement de cette deuxième phase de travaux dont le coût prévisionnel (dont 7% d'aléa) est de : 4 550 000 € HT + 364 000 € HT de maîtrise d'œuvre.

Par ailleurs, dans son **article 4-3 -C**, la convention approuvée par délibération n° 08-32 du 8 février 2008 du Conseil Régional indique que « la Région se réserve d'intervenir en fonction de l'occupation sociale des immeubles : loyers conventionnés et / ou intermédiaires ». Or, la Région a adopté le 10 juillet 2009 la délibération n°09-201, qui vient modifier la délibération n°05-127 du 24 juin 2005 approuvant le dispositif régional de soutien à l'habitat en centre ancien. A cette occasion, la Région réaffirme son soutien à la production de logements conventionnés, par le biais de ces aides aux travaux en matière d'habitat privé. Aussi, cette délibération vise à supprimer la mention « intermédiaire » initialement indiquée dans la délibération du 24 juin 2005.

L'objet du présent avenant est donc également de prendre en compte les nouvelles modalités d'intervention régionale telles que prévues dans la délibération n°09-201 du 10 juillet 2009.

Enfin, considérant que l'appréciation de chaque projet de réhabilitation au regard de la situation d'ensemble à résoudre (au niveau du bâtiment, de la nature des travaux subventionnés, des critères de développement durable), réclament des diagnostics poussés pour intervenir efficacement, la CUMPM par délégation de l'Anah pourra majorer sa participation au financement de l'équipe opérationnelle dans les conditions décrites ci après à l'**Article 4-5-A** « Financement de l'équipe opérationnelle ».

ARTICLE 1 : Modification de l'article 4 « engagements financiers des partenaires »

Il est ajouté à l'article 4-1 les dispositions suivantes : « Dans le cadre de la poursuite de la réhabilitation des immeubles Bel Horizon, les collectivités territoriales s'engagent à compléter les aides de l'ANAH suivant les modalités ci-après :

PB	SUBVENTIONS					
	loyers	% total	ANAH	VILLE	REGION	DPT
LCTS		90%	50%	26,70%	13,30%	0%
LCS		80%	50%	13,30%	6,70%	10%
LI		63,3%	50%	13,30%	0,00%	0%
LL		60%	50%	10,00%	0,00%	0%

Légende : LCTS : loyer conventionné très social ; LCS : loyer conventionné social ; LI : loyer intermédiaire ; LL : loyer libre

PO	SUBVENTIONS					
	ress	% total	ANAH	VILLE	REGION	DPT
TSO		100%	50%	23,30%	11,70%	15%
PLB		90%	50%	20,00%	10,00%	10%
PLM		75%	50%	16,70%	8,30%	0%
PLS		65%	50%	15,00%	0,00%	0%

Légende : TSO : Très social ; PLB : plafond de base ; PLM : plafond de base majoré ; PLS : référence au loyer social PLS

L'article 4-3-C est modifié : «Travaux dans les parties communes et les façades :
Conditions d'éligibilité

La Région se réserve d'intervenir en fonction de l'occupation sociale des immeubles :

- loyers conventionnés
- propriétaires occupants sous réserve de ressources identiques à celles appliquées par l'ANAH

Les aides régionales interviennent sur les travaux éligibles aux subventions de l'ANAH.

Intervention régionale : 50% de la part communale»

L'Article 4-5-A « Financement de l'équipe opérationnelle » est modifié comme suit : La CUMPM par délégation de l'ANAH s'engage à accorder les aides de l'ANAH représentant au maximum 50% du coût plafonné à 250 000 € HT/an, soit 125 000 € par an.

Il est ajouté à l'article 4-5-B « Aides pour travaux » les dispositions suivantes :

« La CUMPM s'engage par délégation de l'ANAH à subventionner, directement auprès des syndicats, les travaux de la deuxième phase de la réhabilitation des immeubles Bel Horizon à hauteur de 50% de leur montant HT, dans la limite des dotations budgétaires annuelles de l'Anah ainsi que des engagements en cours et priorités locales ».

ARTICLE 2 : Autres clauses

Toutes les autres clauses de la convention initiale non modifiées par le présent avenant n°1 restent en vigueur.

Fait à Marseille, le

Pour la **VILLE**,

Pour la **CUMPM**, par délégation de l'**ANAH**

Pour le **DEPARTEMENT**,

Pour la **REGION**,

Pour l'**EPAEM**

Pour l'**ETAT**