

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 8 juillet 2011

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 130 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Valérie BOYER - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Nicole DESMATS - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Gérard GUISSANI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Evelyne KARBOVIAC - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Laurent LAVIE - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Bernard MOREL - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Jérôme ORGEAS - Frédéric OUNANIAN - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gerard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Roland POVINELLI - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre RAVOUX - Jean-Pierre REPIQUET - Jean-Louis RIVIERE - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBRAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Paul SORGE - René TAVERA - Guy TEISSIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Francis ALLOUCH représenté par Vincent COULOMB - Michel AMBROSINO représenté par Christian MAYADOUX - Gérard BISMUTH représenté par Roland POVINELLI - Roland BLUM représenté par Renaud MUSELIER - Joëlle BOULAY représentée par Olivier AGULLO - Jean BRUNEL représenté par Corinne LEGAL - René CANEZI représenté par Marie-Thérèse CARDONA - Jean-François DENIS représenté par Laurent LAVIE - Eric DI MECO représenté par Maxime TOMMASINI - Victor Hugo ESPINOSA représenté par Vincent GOMEZ - Mireille FOURNERON représentée par Jacqueline MAURIC - François FRANCESCHI représenté par Robert MALATESTA - Mourad KAHOUL représenté par Jean-Marc CORTEGGIANI - Abdelwaab LAKHDAR représenté par Patrick MAGRO - Eric LE DISSES représenté par Patricia COLIN - Michel LO IACONO représenté par Guy PONTOUS - Jean-Paul MARIA-FABRI représenté par Henri MATTEI - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX représentée par Marc POGGIALE - Christine ORTIZ représentée par Frédéric DUTOIT - Gilles PAGLIUCA représenté par Catherine JALINOT - Marie-Madeleine PANCHETTI représentée par Marie-Thérèse MINASSIAN - Jacques ROCCA SERRA représenté par Jean-Louis MOULINS - Jean-Louis TIXIER représenté par Patrick BORE - André VARESE représenté par Michelle GUEYDAN - Karim ZERIBI représenté par Pierre SEMERIVA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Daniel SIMONPIERI - Maurice TALAZAC.

Signé le 8 Juillet 2011
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2011

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

RNOV 003-465/11/CC

■ Délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat - Approbation d'une convention pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation Urbaine (OPAH-RU) pour le centre ancien de Marignane

DHCS 11/6346/CC

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté le rapport suivant :

Par délibérations du Conseil de Communauté du 19 décembre 2008 et du 11 mai 2009, la Communauté urbaine a sollicité auprès de l'Etat pour 6 ans, la délégation des aides à la pierre prévue par la loi relative aux libertés et aux responsabilités locales du 13 août 2004. Elle a approuvé la création d'une Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat propre à Marseille Provence Métropole et a voté les conventions fixant les conditions de cette délégation.

C'est par l'exercice de cette délégation de compétence que la Communauté urbaine, en coopération étroite avec les communes membres, poursuit la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été mis en révision le 10 décembre 2010.

Partie prenante du deuxième objectif du PLH, « diversifier l'offre de logements et requalifier le parc existant (public et privé) », la Ville de Marignane a engagé en juillet 2008, en concertation avec la Communauté urbaine Marseille Métropole et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), une expertise urbaine qui, à travers un diagnostic du fonctionnement de la ville et l'élaboration d'une stratégie d'actions, a permis de définir son projet global de revitalisation et de requalification pour le centre ancien. Ce projet a fait l'objet d'un dossier de candidature auprès de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

La mise en œuvre de ce projet se fera notamment au travers du lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU).

L'OPAH RU intéresse tout particulièrement des territoires urbains confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que la collectivité territoriale et ses partenaires, Etat et Anah, mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention, notamment sur les plans immobiliers et fonciers, relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisation et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

Elle est conçue pour répondre à deux grands types de situations urbaines marquées par la dévalorisation, qui peuvent parfois se cumuler sur un même territoire et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :

- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré qui doit être prioritairement traité ;
- là où d'autres phénomènes - friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine - posent d'importants problèmes d'habitabilité.

L'OPAH-RU intègre un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment) et en tant que de besoin les actions dans le domaine économique.

Signé le 8 Juillet 2011
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2011

L'étude préalable nécessaire à la mise en place d'une convention OPAH RU a permis de définir précisément les problématiques du périmètre à traiter et à calibrer l'intervention future, en termes d'objectifs et de moyens et sur un périmètre défini :

- analyse urbaine et fonctionnement du centre ancien,
- état des bâtiments et des équipements communs,
- statut d'occupation et situation financière et sociale des occupants ;

Elle a permis en outre de préciser et de quantifier le contenu de l'OPAH RU, ses objectifs particuliers et ses actions à mener selon les volets urbain, immobilier, foncier, social, repérage de l'habitat indigne, patrimonial, économique, environnemental, énergétique, ainsi que les modes opératoires et procédures juridiques à mobiliser.

La Ville de Marignane, a mobilisé un large partenariat avec la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, le Conseil Général des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, et l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Ainsi, les objectifs prioritaires de l'OPAH RU du Centre ville de Marignane sont les suivants :

- Enrayer le processus de dégradation du secteur Jaurès Sud
- Renforcer l'attractivité résidentielle et urbaine du centre ville de Marignane
- Maîtriser les charges pour les occupants
- Participer à la remise en habitation du centre historique dans une démarche de qualité urbaine durable, avec un espace public attractif en continuité avec les secteurs vivants actuels
- Permettre une mixité intergénérationnelle en favorisant les ménages en début et fin de parcours résidentiel
- Enclencher des premières réhabilitations rapidement
- Prioriser l'intervention dans le secteur Jaurès sud et les « séquences », axes de liaison à renforcer
- Accompagner la Ville dans le recyclage et la modernisation de son patrimoine.

Ils recourent pleinement ceux de l'Anah et des autres partenaires :

- Prioriser la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- Rééquilibrer les aides en faveur des propriétaires occupants les plus modestes et lutter contre la précarité énergétique,
- Prendre en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie.

L'application de l'OPAH RU se traduira notamment par la restructuration de certains îlots centraux, la régénération de l'offre locative obsolète et la mise en place d'opérations de restauration immobilière. L'ensemble de ces interventions lourdes, et de nature parfois coercitives, sont mises en place dans le cadre opérationnel du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en cohérence avec les dispositifs classiques incitatifs d'aides à l'amélioration de l'habitat.

Sur la base du diagnostic réalisé, des objectifs qui ont été déterminés concernent :

- 63 logements indignes ou très dégradés concernés par des travaux lourds dont 45 issus du recyclage du patrimoine Ville de Marignane et destinés à des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah,
- 42 logements concernés par des travaux d'amélioration,
- 25 adaptations de logement à la vieillesse ou aux handicaps,
- 65 logements dégradés ou suite à une procédure liée au Règlement Sanitaire Départemental ou un contrôle de décence,
- 40 logements concernés par une aide au ravalement de façade et au traitement d'éléments patrimoniaux sur les séquences prioritaires liées aux aménagements de la Ville dans le cadre du PNRQAD.

Soit un objectif total de 235 logements représentant 23% du parc privé du périmètre de l'OPAH RU traités en 5 ans et répartis comme suit :

125 propriétaires bailleurs : conventionnement des loyers et réservations :

- 48 loyers intermédiaires,
- 52 loyers conventionnés sociaux,
- 5 loyers conventionnés très sociaux.

Dans le cadre des ravalements de façades sur les séquences prioritaires du projet PNRQAD ou de la mise en valeur des éléments patrimoniaux, la Ville aidera également :

- 20 propriétaires bailleurs sans condition de loyers.

110 propriétaires occupants : des aides renforcées à l'attention des propriétaires modestes :

- 20 propriétaires très modestes (revenus inférieurs à 50% du plafond Prêt à l'Accession Sociale (PAS)),
- 25 propriétaires modestes (revenus compris entre 50% et 65% du plafond PAS),
- 45 propriétaires majorés (revenus compris entre 65% et 100% du plafond PAS),

Dans le cadre des ravalements de façades sur les séquences prioritaires du projet PNRQAD ou de la mise en valeur des éléments patrimoniaux, la Ville aidera également :

- 20 propriétaires occupants sans condition de ressources.

91 logements feront l'objet de travaux d'économies d'énergie.

La Ville de Marignane et le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur encouragent les travaux générateurs d'économies d'énergie par le biais de primes. Elles visent la réduction de charges pour :

- 63 logements locatifs (étiquette C minimum),
- 28 logements occupés par le propriétaire (gain de 25% - à préciser dans le cadre d'une étude spécifique).

Dans la perspective de la signature d'un futur protocole territorial d'aide à la rénovation thermique des logements privés, d'autres signataires pourront s'engager dans le cadre du programme « Habiter mieux ». L'équipe d'animation sera alors chargée d'animer ce volet complémentaire.

La convention d'OPAH RU précise les concours financiers des différents partenaires apportés aux propriétaires privés pour la réalisation des travaux et à la Ville de Marignane pour la mise en place des équipes opérationnelles nécessaires à la mobilisation des propriétaires.

La Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, par délégation de l'ANAH, et selon les règles en vigueur, va mobiliser les crédits de cette agence à hauteur de 470 318 euros, soit de 50% du montant hors taxe des dépenses liées à l'équipe de suivi et d'animation et à hauteur estimée de 2,6 millions d'euros sur 5 ans pour les subventions liées aux travaux.

La Ville de Marignane s'engage à financer les travaux à hauteur de 1,434 millions d'euros pour les travaux et 246 017 euros pour l'équipe de suivi et d'animation, le Conseil Général à hauteur de 10% des travaux et 224 250 euros pour l'équipe de suivi et d'animation, le Conseil Régional à hauteur de 8% des travaux, l'Agence Régionale de Santé apportant son appui technique.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté d'approuver la convention d'OPAH RU du centre-ville de Marignane ci-annexée.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ;
- La délibération RNOV 003-919/08/CC du Conseil de Communauté du 19 décembre 2008 approuvant les conventions de délégation des aides publiques en faveur de l'habitat 2009-2014 et la création d'une Commission Local d'Amélioration de l'Habitat propre à Marseille Provence Métropole ;
- La Délibération RNOV 010-1715/09/CC approuvant une étude préalable pour une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) de Marignane ;
- La convention MPM-Etat de délégation de compétence 2009-2014 signée le 6 mai 2009 et ses avenants ;
- La convention MPM-ANAH pour la gestion des aides à l'habitat privé 2009-2014 signée le 7 mai 2009 et ses avenants ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que les conventions de délégation de compétence en matière d'aides publiques en faveur de l'habitat ont été signées pour 6 ans (2009 – 2014) ;
- Que le Programme Local de l'Habitat prévoit dans son 2^e grand objectif de diversifier l'offre de logements et de requalifier le parc existant (public et privé) ;
- Que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Marignane doit permettre d'améliorer la qualité de l'offre immobilière, de diversifier et accroître l'offre de logements résidentiels et d'assurer une diversité dans les types d'occupation et d'occupants des biens immobiliers ;
- Que cette opération a été précédée d'une étude préalable, d'une durée de six mois, ayant permis de préciser et quantifier les objectifs et moyens à mobiliser pour l'OPAH RU ;
- Que la Ville de Marignane a approuvé cette convention lors de son Conseil Municipal en date du 20 avril 2011 ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article 1 :

Est approuvée la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Marignane ci-annexée, entre la Ville de Marignane, le Conseil Général des Bouches-du- Rhône, le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, l'Agence Régionale de la Santé Provence Alpes Côte d'Azur et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Signé le 8 Juillet 2011
Reçu au Contrôle de légalité le 13 juillet 2011

Article 2 :

Monsieur le Président de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention ci-annexée et tout document afférent à sa bonne exécution.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué
Aux opérations d'Amélioration de l'Habitat

Eric LE DISSES

Pour Présentation,
La Présidente Déléguée de la Commission
Rénover et construire une ville solidaire

Myriam SALAH-EDDINE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI