

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 29 mars 2017

Monsieur Guy TEISSIER, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 111 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Marie-Christine CALATAYUD - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Michel DARY - Anne DAURES - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Annie GRIGORIAN - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Patrick MAGRO - Bernard MARANDAT - Héléne MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Patrick MENNUCCI - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Muriel PRISCO - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI-GONZALEZ.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Héléne ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Jean-Louis BONAN représenté par Marlène PREVOST - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Patrick PAPPALARDO - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Vincent GOMEZ - Emilie DOURNAYAN représentée par Frédéric DOURNAYAN - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Roland GIBERTI représenté par Héléne MARCHETTI - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Marcel GRELY représenté par Marie-Xavière SCOTTO DI UCCIO - Andrée GROS représentée par Lionel VALERI - Nathalie LAINE représentée par Annie GRIGORIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Claudette MOMPRIVE représentée par Guy MATTEONI - Lisette NARDUCCI représentée par Gérard POLIZZI - Patrick PADOVANI représenté par Marie-Josée BATTISTA - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Maxime TOMMASINI représenté par Jean ROATTA - Kheïra ZENAFI représentée par Richard FINDYKIAN.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Mireille BALLETTI - Jacques BESNAÏNOU - Roland BLUM - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Eric DIARD - Yann FARINA - Samia GHALI - Martine GOELZER - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Marcel MAUNIER - Georges MAURY - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 29 Mars 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017

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

**HPV 006-531/17/CT**

**■ Mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés sur le territoire du Vieux La Ciotat**

**Avis du Conseil de Territoire**

**DHCS 17/15017/CT**

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence sur proposition du Président délégué de Commission soumet au Conseil de Territoire le rapport suivant :

L'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Conseil de Territoire Marseille Provence est saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire Marseille Provence est saisi pour avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Mise en place d'un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés sur le territoire du Vieux La Ciotat » satisfait les conditions de l'article L.5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Conseil de Territoire Marseille Provence doit donc être saisi pour avis du projet de délibération précité.

Depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification de son centre ancien. Elle souhaite définir un programme d'actions de restructuration et de modernisation du quartier à mettre en œuvre durant les dix prochaines années.

L'objectif affiché est d'étayer une analyse fine et partagée de la situation du « Vieux La Ciotat » afin de construire un programme de restructuration et de modernisation du quartier transformant ainsi le site historique en un pôle d'attractivité pour les résidents.

L'élaboration d'un projet urbain global et la définition des actions à mettre en œuvre pour la réalisation de ce projet a été confié au groupement Le Creuset Méditerranée/Seba Méditerranée/Cabinet Lieux dits. Ainsi le diagnostic sur la thématique « Habitat » donne à voir un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis essentiellement en bordure maritime et des îlots d'habitat, dégradé à très dégradé, situé au cœur du « Vieux La Ciotat » et comportant pour beaucoup un danger ou un très grand inconfort.

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3 500 habitants, avec un profil spécifique : petits ménages, forte proportion de personnes seules et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans).

**Signé le 29 Mars 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017**

Le tissu urbain du centre ancien est très dense, les rues étroites et peu accessibles en voiture. Le centre délimité par les anciens remparts, encore visibles dans leur tracé est surélevé par rapport aux quais et promenades le long de la mer et du port.

S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80 %) ont été identifiés avant 1900, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées. D'après l'enquête effectuée par les services de la ville, moins de 20 % seraient gérés par un syndic (120 environ).

Un complément d'enquête dans quelques immeubles tests du centre a permis de découvrir des situations de dégradation et de blocage liée à cette inorganisation. Ces blocages peuvent conduire à une plus fortes dégradation des immeubles et des logements très rapide ; les travaux à réaliser portant sur les parties communes et impactant l'état des appartements (notamment fuites).

L'enquête a permis de confirmer les diverses situations de blocage et surtout, la détérioration assez forte du bâti et notamment, des parties communes : du fait de la petite taille de ces copropriétés, de la méconnaissance des propriétaires de leurs obligation et droits et de la réglementation, de l'absence ou de l'inadaptation des Etats Descriptifs de Division et donc de la répartition des tantièmes, de l'absence de règlement de copropriété voire d'Assemblée Générale, de l'absence de gestion quotidienne et prévisionnelle, de la non communication entre copropriétaires qui ne souhaitent pas engager de travaux pour des raisons financières ou non.

De ce fait, les Opah successives menées sur le territoire ne permettent pas d'endiguer la déqualification du parc de copropriétés du centre-ville.

L'organisation de la copropriété et une bonne gestion de celles-ci revalorisent le patrimoine, incitent à l'arrivée de nouvelles populations et favorisent l'intégration des populations en place.

La mise en place d'un Popac (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) permet un travail très en amont pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer ainsi au renouveau durable du vieux La Ciotat. Ce récent dispositif initié par l'Agence Nationale de l'Habitat vise trois objectifs principaux :

- Consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire,
- Mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés,
- Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés.

L'Anah apporte, outre une aide méthodologique via son pôle copropriétés, le financement à hauteur de 50% des dépenses liées à l'animation du Popac, plafonnées à 100 000 euros par an, pendant trois ans.

Ce programme va aussi permettre :

- de mobiliser le partenariat local (syndics, ADIL, ..) et institutionnel, Métropole, Ville de La Ciotat, Conseils Départemental et Régional,
- de guider les copropriétaires dans l'organisation des copropriétés et leur projet de rénovation éventuelles,
- de les informer sur les outils et les aides mises à leur disposition dans le cadre de la future Opah-Ru dont l'étude pré-opérationnelle est en cours d'élaboration.

En conséquent, il est proposé que la Métropole Aix-Marseille-Provence valide la mise en place de ce Popac (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) par une convention entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

## **Le Conseil de Territoire Marseille Provence,**

### **Vu**

- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille- Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l’article L. 5218-7 ;
- La délibération n° HN 01-001/16/CT du 23 mars 2016 du Conseil du Territoire portant élection de Monsieur Guy Teissier en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 056-187/16/CM du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine du Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur la « Mise en place d’un Programme opérationnel de prévention et d’accompagnement en copropriétés sur le territoire du Vieux La Ciotat ».

### **OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

### **CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence envisage d’adopter une délibération relative à la mise en place d’un Programme opérationnel de prévention et d’accompagnement en copropriété sur le territoire du Vieux La Ciotat ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

### **DELIBERE**

#### **Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur la mise en place d’un Programme Opérationnel de Prévention et d’Accompagnement en Copropriétés dans le centre ancien de La Ciotat.

Présents	111
Représentés	23
Voix Pour	119
Voix Contre	0
Abstentions	15

#### **Adoptée**

**Signé le 29 Mars 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 12 mai 2017**

Se sont abstenus :

René AMODRU - Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Michel CATANEO - Sandrine D'ANGIO - Sandra DUGUET - José GONZALEZ - Dany LAMY - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Jeanne MARTI - Stéphane RAVIER - Maryvonne RIBIERE - Jocelyne TRANI

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence  
Député des Bouches-du-Rhône

Guy TEISSIER