

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 VIRZIGONZALEZ.

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 005-530/17/CT

■ Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la résidence Plombières Marseille 3ème arrondissement avec l'ANAH, l'État, la Région, la Ville de Marseille et le Département

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 17/15251/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, le Conseil de Territoire est saisi par 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 émet alors un avis dans le délai fixé par le Président du Conseil de la Métropole, 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 pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

La délibération « Délégation de compétences en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat - Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété (OPAH Copropriété) sur la Résidence Plombières Marseille 13003, avec l'Anah, l'Etat, la Région, la Ville de Marseille et le Département » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Marseille compte 380 copropriétés de plus de 100 logements, ce qui représente plus de 82 000 logements, soit plus de 20 % du parc des résidences principales. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), estimait encore récemment que 80 d'entre elles nécessitent d'être observées car elles présentent des indicateurs d'entretien, d'occupation et de difficultés sociales qui peuvent traduire une dégradation de leur fonctionnement.

Depuis plusieurs années, la Ville s'est engagée pour trouver des solutions d'amélioration à la situation des grandes copropriétés en difficultés à Marseille. Une convention avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise pour mettre en place un observatoire a été délibérée au Conseil municipal de Marseille du 5 décembre 2016. Il prend la suite et élargit la portée de l'atlas des grandes copropriétés de 2002, actualisée en 2013. L'objectif de cette démarche est d'identifier de manière collective la nature précise des dysfonctionnements rencontrés et de mobiliser tous les outils adaptés. Un accord partenarial sur les copropriétés est à ce jour en cours de validation.

En 2013, la Ville a mené une étude pré opérationnelle sur la copropriété de Plombières jouxtant la caserne Cardot acquise par la Ville auprès de l'Etat dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de Saint Mauront pour y développer une opération de près de 300 logements neufs. Cette étude sur la copropriété de Plombières préconise la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

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

copropriété en deux phases. La première pour enrayer le processus d'endettement et la deuxième pour mener à bien un programme de travaux prioritaires et pérenniser une situation redressée.

Dans ce cadre, la Métropole AMP souhaite mettre en place une OPAH Copropriété prévue à l'article L 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sur la résidence Plombières, en continuité et sur la base de l'étude pré opérationnelle menée par la Ville. Cette dernière étude a permis d'élaborer avec la Métropole AMP, l'Anah, la Région, le Département et la Ville de Marseille, à travers une convention partenariale prévue pour une durée de cinq ans, un dispositif concerté d'aide à la réhabilitation privée en mutualisant les dispositifs dont chaque partenaire a pu se doter en la matière. Cette opération constituera l'une des premières actions de l'accord partenarial sur les copropriétés.

Les objectifs de l'OPAH copropriété sont les suivants :

- le redressement de façon durable du fonctionnement de la copropriété avec notamment un volet d'animation et d'appui aux instances de gestion et aux copropriétaires, un volet juridique et un volet social,
- la réalisation de travaux sur les parties communes pour permettre la requalification de l'enveloppe bâtie et des équipements notamment les travaux concernant la sécurité des équipements communs et ceux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements,
- la requalification des parties privatives des logements loués ou occupés par leur propriétaires et la réalisation de travaux dans les logements les plus dégradés,
- l'adaptation de logements à la perte de mobilité pour une partie de la population âgée qui est en augmentation,
- l'incitation à la réduction des loyers, à la production de loyers sociaux pour améliorer les conditions de vie des populations modestes et fragiles,
- l'incitation aux travaux sur logement permettant une réduction des consommations d'énergie des ménages tout en répondant aux impératifs du développement durable,
- l'incitation à l'intermédiation locative,
- il s'agira également de favoriser toute solution permettant le maintien dans leur logement des propriétaires occupants en capacité de faire face aux charges courantes, mais qu'un dispositif classique de subvention d'OPAH laisserait en grande difficulté, ainsi que la solvabilisation des propriétaires bailleurs de bonne foi via le bail à réhabilitation,
- enfin, un dispositif de portage immobilier ciblé, par un ou des opérateurs fonciers, sera mis en place pour accompagner un changement de statut qui paraît inévitable pour des copropriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour faire face au coût de fonctionnement courant et limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires bailleurs en phase de saisie-vente.

Le dispositif prévu se déroulera en deux temps :

- 1- le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs, ce sur une durée de 18 à 30 mois,
- 2- la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Le lancement de ces travaux sera conditionné à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

- le traitement sur 5 ans de la totalité des parties communes (travaux de sécurité et travaux de conservation) de l'ensemble des 285 logements répartis en 6 bâtiments,

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

- la réhabilitation des parties privatives de 82 logements minimum (32 logements occupés par leur propriétaires, 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés) concernant les travaux au titre de la non décence, de l'habitat indigne et d'autonomie de la personne,
- l'amélioration de la performance énergétique sera recherchée par des travaux d'amélioration en parties communes et privatives. Il est prévu de mobiliser 211 primes du programme « habiter mieux » (92 logements occupés par leur propriétaires, 119 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés),
- la convention prévoit également par incitations financières spécifiques, la réduction de loyer pour 40 logements, la mise en œuvre de 5 baux à réhabilitation, l'intermédiation locative pour 10 logements et le portage foncier de 30 logements.

L'animation de l'opération sera assurée par une équipe dédiée retenue conformément au Code des marchés publics sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole AMP avec pour missions principales d'appuyer le syndic et le conseil syndical pour redresser la situation financière et de préparer la mise en œuvre d'un programme de travaux de requalification.

Engagements financiers :

Suivi animation :

Le suivi animation de l'opération sera assumé par la Métropole AMP maître d'ouvrage. Le coût de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 600 000 Euros HT pour 5 ans, soit 100 000 Euros/an les 3 premières années et 150 000 Euros/an les 2 dernières. Par délégation des aides à la pierre, la Métropole AMP réservera sur la dotation de l'ANAH, une enveloppe globale estimée à 300 000 Euros sur 5 ans, soit une enveloppe maximale annuelle de 50 000 euros les 3 premières années et 75 000 euros les 2 dernières, déterminée selon les règles en vigueur.

La Ville de Marseille participera au financement de l'équipe opérationnelle à hauteur de 25 % du HT estimé à 150 000 euros.

Aides aux Travaux et primes :

Par délégation des aides à la pierre, la Métropole AMP réservera, sur les dotations annuelles de l'Anah, une enveloppe d'engagement planifiée pour 5 ans de 3 597 977 euros, correspondant aux travaux prioritaires en parties communes et parties privatives, la mise en place de primes de réduction de loyers ainsi qu'une aide au portage ciblé. L'échéancier des enveloppes annuelles prévisionnelles est détaillé dans le projet de convention partenariale annexé. En complément, une enveloppe de 270 500 euros d'aides de solidarité écologique pour les travaux d'économie d'énergie est prévue dans le cadre du financement de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».

La Métropole AMP propose de mettre en place sur ses fonds propres une aide de 1 049 051 Euros à hauteur de 20 % sur les travaux en parties communes, une prime de solidarité écologique en fonction du gain de performance énergétique, une prime à la réduction de loyer en lien avec l'objectif du PLH de production de logement locatif social. Elle souhaite également promouvoir le recours au bail-à-réhabilitation, par une incitation financière plafonnée à 10 000 euros par logement concerné. L'échéancier annuel prévisionnel est précisé dans la convention partenariale.

Le Conseil Régional prévoit d'apporter une aide de 500 000 euros aux travaux de parties communes des immeubles, aux propriétaires occupants modestes et aux propriétaires bailleurs (sous réserve de conventionnement des loyers) en fonction du gain de performance énergétique pour favoriser la maîtrise de la facture énergétique, aux propriétaires occupants modestes pour favoriser le maintien à domicile des personnes confrontées à la perte de mobilité. Il souhaite également promouvoir le recours au bail-à-réhabilitation, par une incitation financière plafonnée à 10 % par logement concerné, à condition que la maîtrise d'ouvrage d'insertion soit un organisme agréé.

Le Conseil Départemental prévoit d'apporter une aide de 182 664 euros aux travaux sur parties communes, à part égale avec la Ville, à hauteur de la moitié du solde des autres partenaires et aux propriétaires occupants modestes pour favoriser la maîtrise de la facture énergétique(sous condition de gain de classe énergétique) et le maintien à domicile des personnes confrontées à la perte de mobilité ; aux propriétaires bailleurs qui, à condition de pratiquer des loyers conventionnés, réalisent des travaux d'adaptation du logement.

Enfin, la Ville de Marseille interviendra à hauteur de 237 664 euros, soit 50% sur les autres expertises et à part égale avec le Conseil départemental, à hauteur de la moitié du solde des autres partenaires sur les travaux en parties communes. Elle souhaite également faciliter le portage immobilier par l'attribution de primes aux opérateurs fonciers afin d'alléger les charges de gestion incompressibles.

L'opération sera suivie annuellement par un comité de pilotage constitué des représentants des signataires de la convention, élargi en tant que de besoin à d'autres partenaires. Il sera chargé d'apprécier le bon déroulement de l'opération, ses résultats et de décider les orientations nécessaires à l'atteinte des objectifs. Il sera assisté par un comité technique qui préparera son travail.

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 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 « Délégation de compétences en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat - Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété (OPAH Copropriété) sur la Résidence Plombières Marseille 13003, et conclue avec l'ANAH, l'Etat, la Ville de Marseille et le Conseil Départemental ».

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative au Délégation de compétences en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat - Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété (OPAH Copropriété) sur la Résidence Plombières Marseille 13003, et conclue avec l'Anah, l'Etat, la Région, la Ville de Marseille et le département ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

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

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération « Délégation de compétences en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat - Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété (OPAH Copropriété) sur la Résidence Plombières Marseille 13003, conclue avec l'ANAH, l'Etat, la Région, la Ville de Marseille et le Département».

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

Adoptée

Ont voté contre :

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