

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 12 décembre 2017

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 110 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Mireille BENEDETTI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Sophie CELTON - Catherine CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandrine D'ANGIO - Monique DAUBET-GRUNDLER - Anne DAURES - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriatî DJAMBAE - Emilie DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - Régine GOURDIN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Dany LAMY - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Gérard POLIZZI - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Carine ROGER - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Kheira ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sabine BERNASCONI représentée par Céline FILIPPI - Jean-Louis BONAN représenté par André GLINKA-HECQUET - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Nathalie FEDI - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Catherine CHAZEAU - Sandra DALBIN représentée par Solange BIAGGI - Michel DARY représenté par Gérard CHENOZ - Christophe DE PIETRO représenté par Brigitte VIRZI - Frédéric DOURNAYAN représenté par Emilie DOURNAYAN - Josiane FOINKINOS représentée par Nicole BOUILLLOT - Josette FURACE représentée par Louisa HAMMOUCHE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Martine GOELZER représentée par Claudette MOMPRIVE - José GONZALEZ représenté par Jeanne MARTI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Patrick PADOVANI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Roland POVINELLI représenté par Paule JOUVE - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Muriel PRISCO représentée par Nathalie PIGAMO - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Xavier MERY - Nathalie SUCCAMIELE représentée par Grégory PANAGOUDIS - Guy TEISSIER représenté par Jean MONTAGNAC - Jean-Louis TIXIER représenté par Andrée GROS - Jocelyne TRANI représentée par Gisèle LELOUIS.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Roland CAZZOLA - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Dominique DELOURS - Pierre DJIANE - Yann FARINA - Arlette FRUCTUS - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Annie GRIGORIAN - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Guy MATTEONI - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Véronique PRADEL - Stéphane RAVIER - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Patrick VILORIA - Didier ZANINI - Karim ZERIBI.

Signé le 12 Décembre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018

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

VU 045-1032/17/CT ■ HPV - Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat rénovation urbaine volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH l'Etat la Région le Département la Ville de La Ciotat la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe - Approbation d'une convention financière avec la Région

Avis du Conseil de Territoire
DGDU 17/15783/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 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi pour avis des projets de 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 « Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat rénovation urbaine (OPAH-RU) volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe- Approbation d'une convention financière avec la Région » satisfait les conditions de l'article L5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales

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

Eléments de contexte :

Depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification de son centre ancien. Elle souhaite définir un programme d'action 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.

La ville a confié à un prestataire extérieur l'élaboration d'un projet urbain global et la définition des actions à mettre en œuvre pour la réalisation de ce projet. Le diagnostic sur la thématique « Habitat » donne à voir un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis essentiellement en bord de mer et des îlots d'habitat dégradés à très dégradés situé au cœur du « Vieux La Ciotat ».

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3500 habitants, avec un profil spécifique - petits ménages (3 personnes par ménage) - forte proportion de personnes seules (56%)

Signé le 12 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018

et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans), une part faible des + de 60 ans. L'analyse de la répartition par CSP montre une part plus élevée d'ouvriers et d'employés mais aussi de personnes sans activité professionnelle. A noter un fort écart entre les revenus les plus faibles et les plus élevés.

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

L'enquête pré-opérationnelle a mis en évidence des logements qui peuvent être qualifiés d'indignes ou de très dégradés, près de 30 % des logements du périmètre sont classés en catégorie 7 voire 8 soit 1271 logements, appelant la réalisation de travaux.

Malgré la taille réduite des immeubles (3 à 6 logements/immeuble), la plupart sont des copropriétés (60 %).

S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80 %) a été édifiée avant 1900, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées, 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.

L'assemblage des copropriétés du vieux La Ciotat va être aidé par un « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés » (POPAC) qui doit intervenir d'ici la fin de l'année 2017 pour une durée de 3 ans.

Ce POPAC, permet un travail très en amont pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer au renouveau durable du Vieux La Ciotat, ce dispositif 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.

Derrière ce programme, une politique incitative dynamique est implantée afin de faciliter l'organisation des travaux de réfection de l'habitat pour la lutte contre l'habitat indigne. La mise en place d'un dispositif incitatif d'aide à la réhabilitation par la création d'une OPAH-RU volet copropriété dégradées constitue l'un des outils essentiel à la réhabilitation du Centre Ancien et s'inscrit naturellement dans les dispositifs déjà mis en place tel que le POPAC et le recyclage foncier.

L'action porte sur une incitation des propriétaires notamment pour améliorer et requalifier leur bien dans le sens de l'intérêt commun. L'OPAH-RU permet de conduire dans la durée et de manière organisée, un programme d'actions fortes de requalification et de restructuration de l'habitat et du cadre de vie pour combattre les fragilités sociales, assurer des conditions de vie décentes à la population demeurant sur place et accéder à un objectif de mixité sociale résidentielle.

Les orientations stratégiques sont :

- Soutenir les propriétaires occupants dans l'amélioration de leur logement
- Attirer de nouveaux propriétaires accédants
- Conforter la structuration du bâti par une aide directe aux copropriétés
- La production d'une offre de logements adaptés aux besoins des ménages, notamment en termes de typologie et de superficie des biens en facilitant les mutabilités des logements ou immeubles en copropriétés
- Réorientation des rez-de-chaussée afin de supprimer les logements insalubre
- Soutenir les propriétaires bailleurs afin de produire du logement locatif conventionnés ou intermédiaires
- Encourager le confort énergétique et l'utilisation de rénovation du bâti ancien compatible avec les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette OPAH « nouvelle génération » s'inscrit dans un programme d'accompagnement mais aussi « d'aller-vers », elle permet d'adapter les aides au plus près des résultats du diagnostic établi par l'étude pré-opérationnelle.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

Les objectifs retenus résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise à une réhabilitation globale et pérenne des immeubles pris dans leur totalité.

La quantité totale de logements dont l'amélioration est visée au moyen des aides diverses mobilisées au titre de la présente convention OPAH-RU a été calibrée au regard de l'étude pré-opérationnelle.

Objectifs quantitatifs sont pour chaque partenaire :

	ANAH	METROPOLE	REGION	DEPT	VILLE	ACTION LOGEMENT
Propriétaire Occupant	80	40	35	65	125	20
Propriétaire Bailleur	150	75	75	35	150	50
Copropriété	75	75			95	25
Accession		40	40		110	40
Bail à réhabilitation		10	10			

La répartition des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties privatives sont :

Pour les Propriétaires occupants

Les objectifs sur 5 ans selon les ressources des propriétaires sont les suivantes :

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Travaux d'habitat dégradé	Propriétaires modestes et très modestes	30	6
Travaux pour l'autonomie de la personne	Propriétaires modestes et très modestes	10	2
Travaux d'économie d'énergie	Propriétaires modestes et très modestes	40	8
TOTAL		80	16

La ville de La Ciotat souhaite aider une tranche de propriétaires occupants supplémentaires aux ressources modestes en plafond majoré (150 % du plafond de ressource modeste) voir tableau en annexe).

Pour les Propriétaires bailleurs :

L'objectif est de développer une offre de logements locatifs de qualité à loyer maîtrisé, 150 logements à réhabiliter dans le cadre de cette opération sur 5 ans se décomposent comme suit :

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Travaux d'habitat dégradé	LCTS - LCS	55	11
	LI	50	10
Travaux d'économie d'énergie	LCTS - LCS	20	4
	LI	25	5
TOTAL		150	30

avec :

Anah/Métropole/Région : prime de réduction de loyer	LCTS- LCS	75
Anah/Métropole : prime Intermédiation Locative	LCTS- LCS	35
Ville : prime Intermédiation Locative	LCTS-LCS-LI	60

Les baux à réhabilitation seront inclus en faveur des propriétaires qui consentent à confier leur bien nécessitant des travaux à une association agréée pour le louer en loyer social en lieu et place du propriétaire pour une douzaine d'année.

Les autres actions de l'OPAH :

L'objectif est de permettre d'intégrer le centre ancien dans la démarche de parcours résidentiel en favorisant l'accession à la propriété en diminuant le taux de vacance et en développant des logements plus grands.

		Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Ville/Département : Prime sortie de vacance	Tous	25	5
Ville : Prime regroupement de logements	Tous	20	4

La répartition des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties communes

Volet copropriétés dégradées - Aide aux syndicats de copropriétés

Avec l'intervention en amont de l'équipe du POPAC qui aide les copropriétés à s'organiser et qui étudie les points de blocage, il est prévu de financer 75 syndicats de copropriétés sur 5 ans en aides directes copropriétés dégradées. La ville de La Ciotat s'engage en plus à aider 20 copropriétés non éligibles à l'aide ANAH mais qui rencontrent un blocage (problème de succession, composition de la copropriété...).

Autres travaux en parties communes

Pour répondre à l'obligation façade sur le secteur prioritaire composé des rues commerçantes et îlots à recyclage foncier et pour inciter aux travaux de transformations nécessaires à un meilleur confort des logements, des aides particulières proposées.

	Objectifs sur 5 ans	Objectifs sur 1 an
Façades rues prioritaires	120	18
Créations d'ouvertures façades îlots prioritaires		
Transformations locaux pieds d'immeubles îlots prioritaires		

Les engagements financiers :

Le suivi animation :

L'équipe opérationnelle sera constituée d'un animateur à plein temps, d'un technicien bâtiment à 60 %, d'un architecte à 40 %, d'un conseiller en économie sociale et familiale à 50 %, d'un conseiller en communication à 10 % et enfin d'une assistance AMO « îlots dégradés » à 10 %.

Le montant du financement de l'équipe opérationnelle, estimé à 1 126 800 euros HT pour cinq ans soutenue par la Métropole Aix-Marseille-Provence avec le concours de l'Anah qui apporte une aide « ingénierie », à hauteur de 50 % des dépenses H.T soit 563 400 euros. La caisse des dépôts vient y ajouter une aide financière supplémentaire de 10% du coût de l'équipe.

Aides aux travaux et primes :

Le montant des aides de la Métropole, qui viennent compléter (et parfois permettent de majorer) le dispositif des aides de l'ANAH et de la Région est estimé, sur la durée de la convention (5 ans) à 1 227 250 euros.

Au titre de ces aides, la Région sollicite les Collectivités maîtres d'ouvrage des dispositifs OPAH pour qu'elles fassent l'avance de l'aide régionale auprès des bénéficiaires.

Les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative à la requalification du parc privé et les conditions de leur remboursement par la Région sont fixées dans une convention de financement. Il est proposé que la Métropole Aix-Marseille-Provence approuve cette convention.

Les enveloppes prévisionnelles par partenaires sont les suivantes :

	ANAH	AMPM sur fonds propres	Conseil Régional PACA	Département Bouches-du-Rhône	Ville de La Ciotat	Action Logement	TOTAL
Pour 5 ans	6 012 055 €	1 227 250 €	404 000 €	298 400 €	3 705 235 €	1 962 500 €	13 609 440 €
Année moyenne	1 202 411 €	245 450 €	80 800 €	59 680 €	741 047 €	392 500 €	2 721 288 €

Signé le 12 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018

Suivi :

L'opération sera suivie annuellement par un comité de pilotage constitué des représentants des signataires de la convention, élargi en tant que de besoins 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 en amont.

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 ;
- Le procès-verbal de l'élection de Monsieur Jean MONTAGNAC en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence du 13 Juillet 2017 ;
- 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 de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat rénovation urbaine (OPAH-RU) volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe- l'approbation d'une convention financière avec la Région.

OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Qu'une étude pré- opérationnelle préconise l'engagement d'une OPAH sur le centre ancien de La Ciotat ;
- La nécessité de contractualiser les engagements des partenaires de l'OPAH de renouvellement urbain dans une convention ;
- Que l'approbation de cette convention est inscrite à l'ordre du jour du prochain Conseil Municipal de la Ville de La Ciotat ;
- La nécessité d'approuver une convention financière qui fixe les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative à la requalification du parc privé et les conditions de leur remboursement par la Région ;
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

Signé le 12 Décembre 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 26 Janvier 2018

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat rénovation urbaine (OPAH-RU) volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe et sur l'approbation d'une convention financière avec la Région.

Adoptée à l'unanimité ,
des membres présents et représentés

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC