

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 novembre 2018

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

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Nadia BOULAINSEUR - Frédéric BOUSQUET - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Bruno CHAIX - Gérard CHENOZ - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriati DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - 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 - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - Vincent GOMEZ - José GONZALEZ - Andrée GROS - Louisa HAMMOUCHE - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Paule JOUVE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Marc LOPEZ - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Patrick MAGRO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Florence MASSE - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - Richard MIRON - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Julien RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI représentée par Julien RAVIER - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Mireille BENEDETTI représentée par Mireille BALOCCO - Jean-Louis BONAN représenté par Fabrice JULLIEN-FIORI - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nicole BOUILLLOT représentée par Josiane FOINKINOS - Valérie BOYER représentée par Laurence LUCCIONI - Catherine CHAZEAU représentée par Marc LOPEZ - Alain CHOPIN représenté par Jean-Pierre BERTRAND - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Monique CORDIER - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Maxime TOMMASINI - Anne DAURES représentée par Brigitte VIRZI - Dominique DELOURS représenté par Véronique PRADEL - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Karim GHENDOUF représenté par Marc POGGIALE - Régine GOURDIN représentée par André GLINKA-HECQUET - Annie GRIGORIAN représentée par Andrée GROS - Albert GUIGUI représenté par Albert LAPEYRE - Dany LAMY représenté par Sandrine D'ANGIO - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Janine MARY représentée par Hélène ABERT - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Patrick MENNUCCI représenté par Eugène CASELLI - Lisette NARDUCCI représentée par Georges GOMEZ - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Grégory PANAGOUDIS représenté par Claudette MOMPRIVE - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Marlène PREVOST représentée par Jean-Pierre GIORGI - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Xavier MERY - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Sandra DALBIN - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Claude VALLETTE représenté par Carine ROGER.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Jean-Claude DELAGE - Yann FARINA - Samia GHALI - Bruno GILLES - Michel ILLAC - Noro ISSAN-HAMADY - Nathalie LAINE - Laurent LAVIE - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Antoine MAGGIO - Georges MAURY - Virginie MONNET-CORTI - Marie MUSTACHIA - Patrick PADOVANI - Christyane PAUL - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Eric SCOTTO - Jean-Louis TIXIER - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 13 Novembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 22 Novembre 2018

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

VU 003-362/18/CT

■ Réhabilitation de l'Habitat ancien - Attribution de subventions aux propriétaires privés - Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux et OPAH RU Multisites Centre-Ville de Marseille
DHCS 18/16657/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 :

Dans le cadre de sa politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat privé ancien, la Métropole apporte des subventions sur fonds propres complémentaires aux aides qu'elle gère par délégations des aides à la pierre. Le régime de ces subventions est contractualisé dans le cadre des conventions partenariales signées avec l'ensemble des collectivités, l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

-PIG « Habiter Mieux » :

Par délibération du Conseil de Communauté du 9 octobre 2014, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée la Métropole Aix-Marseille Provence au 1^{er} janvier 2016, a approuvé une convention avec l'Anah et le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur pour un Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux « Lutte contre la précarité énergétique », et a approuvé une convention financière avec le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur. Par délibération du 3 juillet 2015, le Conseil de Communauté a approuvé le dispositif d'aides aux propriétaires privés accordées par Marseille Provence Métropole (MPM) ainsi qu'un avenant N°1 à cette convention financière, relatif au nouveau régime des aides régionales.

Les objectifs du PIG « Habiter Mieux » « Lutte contre la précarité énergétique » de Marseille Provence sont de :

- réduire fortement les consommations énergétiques des logements ;
- résorber les situations de logements indignes ; améliorer durablement les logements dégradés ;
- répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées ;
- développer une offre de logements locatifs à loyers maîtrisés ;
- résorber la vacance.

Afin d'inciter les propriétaires à s'engager dans des travaux de réhabilitation durables et de mettre sur le marché des logements à loyer modérés, la convention du PIG prévoit la mise en place par l'EPCI de deux primes, complémentaires aux subventions de l'Anah :

- Une prime « Habiter Mieux » valorisant les travaux générant un gain énergétique important, qui correspond à l'objectif de réduction des besoins énergétiques, en lien avec le Plan Climat. Elle vise à inciter les propriétaires occupants aux revenus modestes à réaliser des travaux d'ampleur permettant un gain énergétique supérieur à 25 % et par conséquent, une baisse des charges et des consommations énergétiques ;
- Une prime « de réduction de loyer » valorisant la mise en place de loyers sociaux, qui correspond à l'objectif du PLH de production de logements locatifs sociaux. Elle vise à inciter les propriétaires bailleurs à appliquer un loyer modéré pour des locataires sous plafonds de ressources. La convention de logement social ou très social passée pour une durée de 9 ans avec l'Anah permet aux locataires de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement versée par la Caisse d'Allocations Familiales. De plus, le logement est

Signé le 13 Novembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 22 Novembre 2018

comptabilisé dans l'inventaire des logements sociaux (loi SRU) réalisé par l'Etat dans chaque commune pendant la durée de la convention.

Chaque prime accordée est adossée aux aides de l'Anah, qu'elle complète et majore.

Signataire de la convention de PIG « Habiter Mieux », la Région apporte des primes complémentaires à celles de la Métropole :

- Aides aux propriétaires occupants très modestes :
 - Prime pour travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées :
 - Prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie
 - Prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation (c'est-à-dire dont la consommation énergétique est inférieure à 64 kW hep/m².an)
 - Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux : l'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la prime de réduction de loyer mobilisée par l'EPCI et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.
- Cette subvention peut être majorée par des primes :
- Prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant et indigne ou très dégradé
 - Prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation (c'est-à-dire inférieur à 64 kW hep/m².an)

Le demandeur est aidé dans toutes ses démarches par l'opérateur du PIG agissant sur le territoire où se trouve le logement. Celui-ci vérifie les critères d'éligibilité et la performance énergétique atteinte après travaux ou l'application du loyer social ou très social après travaux.

Les demandes de primes faites auprès de la Métropole et de la Région sont instruites sur la base de tableaux fournis par les équipes d'animation du PIG, synthétisant le nom et le prénom des bénéficiaires, leur statut (bailleur ou occupant), l'adresse des travaux, la typologie du logement, la surface habitable et le type de loyer de sortie pour les logements locatifs, la nature des travaux réalisés et le montant des travaux, le montant des subventions et primes de l'Anah, de la Métropole, de la Région PACA, et autres financeurs s'il y a lieu.

Il est proposé au conseil de subventionner dans le cadre du PIG « Habiter Mieux » 71 propriétaires pour un total de 87 primes (certains dossiers donnent lieu à plusieurs primes), selon le tableau ci-annexé :

- 55 primes répondent à l'objectif de performance énergétique
 - 5 primes de réduction de loyer sont octroyées à des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement en loyer social ou très social ;
 - 12 primes régionales aident les propriétaires à réaliser les travaux liés au maintien à domicile de personnes âgées, handicapées.
- OPAH multisites « Grand Centre Ville » :

Par délibération du 9 février 2009 pour le Conseil Municipal de Marseille et du 16 février pour le Conseil de Communauté, la Ville de Marseille et l'EPCI Marseille Provence Métropole ont approuvé un engagement renforcé pour le centre-ville de Marseille.

Dans ce cadre a été mise en place l'opération « Grand Centre Ville », concédée à la SOLEAM. Les objectifs, sur 25 pôles de projets prioritaires, visent la création de 20 000m² de locaux d'activité et équipements publics, la requalification de 47 000m² d'espace public, la production de 1 400 logements neufs ou restructurés, l'incitation à la réhabilitation de 2000 logements à échéance de la concession.

Par délibération du 28 septembre 2015, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) multisites à volet copropriétés dégradées conclue avec l'Anah, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marseille et la communauté urbaine. Cette opération se déploie sur 5 pôles à enjeux : Opéra, Mazagran, Coutellerie, Fonderie Vieille, Korsec/Velten. Les objectifs quantitatifs de cette OPAH-RU sont les suivants :

Signé le 13 Novembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 22 Novembre 2018

L'ensemble des 5 pôles regroupent 1 700 logements privés.

Sur les cinq ans, ce sont 700 logements qui sont visés par la réhabilitation à travers l'opération :

- 83 immeubles réhabilités en parties communes, soit 600 logements concernés par des améliorations, dont 20 copropriétés dégradées redressées représentant 160 logements,
- 132 logements traités en parties privatives dont 27 occupés par leur propriétaire et 105 appartenant à des bailleurs privés.

Ainsi cette opération doit permettre d'atteindre 35 % de l'objectif global de 2 000 logements améliorés visés par l'opération Grand Centre-Ville.

SOLEAM assure l'animation du dispositif.

L'amélioration de la performance énergétique sera recherchée à travers les travaux d'amélioration en parties communes et privatives. Il est escompté dans ce cadre la possibilité de mobiliser 100 primes du programme « Habiter Mieux ».

L'opération inscrit également dans ses objectifs la mise en œuvre de 10 baux à réhabilitation par une incitation financière spécifique.

Malgré le travail de démarchage, de communication et d'information de la SOLEAM, le taux de réponses des propriétaires au dispositif incitatif est très faible. Il s'agit d'une majorité de propriétaires bailleurs peu soucieux de l'entretien sérieux de leur patrimoine.

En terme de résultats, quatre immeubles ont fait l'objet d'un engagement de subvention pour des travaux de parties communes éligibles aux seules aides de la Ville de Marseille.

Compte tenu de l'attentisme des propriétaires, il a été décidé d'enclencher une phase opérationnelle plus contraignante vis à vis des propriétaires. Le Conseil de Métropole du 28 juin a approuvé le programme de restauration immobilière de 15 immeubles les plus dégradés du périmètre d'OPAH en vue de solliciter la déclaration d'utilité publique de ces travaux et de l'imposer aux propriétaires.

Le taux de propriétaires occupants est très bas sur ce périmètre.

Il est proposé aujourd'hui au conseil de subventionner dans le cadre de l'OPAH RU Multisites 1 propriétaire occupant aux ressources modestes pour une prime « habiter Mieux » d'un montant de 500 euros.

Cette prime est accordée dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'un montant de 5 222 euros ht., subventionné par l'Anah, la ville de Marseille et le Département.

La somme totale engagée par la Métropole s'élève à 115 478 euros dont 37 574 euros de subventions sur fonds propres et 77 404 euros d'avance faite par la Métropole pour le compte de la Région.

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 ;
- La délibération n°15/0001/HN du 9 novembre 2015 portant élection du Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le projet de délibération portant sur « Réhabilitation de l'Habitat ancien – Attribution de subventions aux propriétaires privés – Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux et OPAH RU Multisites Centre-ville de Marseille »
- Le décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) ;
- La délibération HPV 006-479/14/CC du 09 octobre 2014 approuvant la convention avec l'Anah et le Conseil Régional PACA pour un programme d'Intérêt Général Habiter Mieux « Lutte contre la

Signé le 13 Novembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 22 Novembre 2018

- précarité énergétique » et approbation de la convention financière avec le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur ;
- La délibération HPV 005-1111/15/CC du 03 juillet 2015 approuvant le dispositif des aides propres MPM Région et l'avenant N°1 à la convention financière avec le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur ;
 - La délibération n°14-1327 du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur du 12 décembre 2014 relative au nouveau cadre d'intervention de la Région en matière de logement et d'habitat ;
 - La circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;
 - Le Règlement Général de l'Anah ;
 - La convention du programme d'Intérêt Général Habiter Mieux « Lutte contre la précarité énergétique » et la convention financière avec le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur, signées le 15 décembre 2014.
 - La convention du programme d'OPAH RU Multisites à volet Copropriétés dégradées, signée le 11 janvier 2016.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Que la Métropole est compétente de plein droit en matière d'habitat ;
- Qu'il y a lieu d'inciter les propriétaires à s'engager dans des travaux de réhabilitation durables et de mettre sur le marché des logements à loyer modérés, au moyen de subventions complémentaires à celles de l'Anah ;
- Qu'il convient de valider l'octroi des subventions aux propriétaires bénéficiant d'aides de l'Anah et réalisant des réhabilitations qui atteignent qualitativement les objectifs prioritaires du PIG « Habiter Mieux » et de l'OPAH RU Multisites sur les cinq pôles du Centre-Ville de Marseille.

DELIBERE

Article 1 :

Sont approuvées les subventions du Conseil de Territoire Marseille Provence aux propriétaires, dont les listes sont jointes en annexe :

Annexe 1 – Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » bénéficiaires : 71 propriétaires ; 72 logements pour un montant engagé de 114 978 euros incluant 37 574 euros d'aides de la métropole et 77 404 euros d'aides de la Région.

Annexe 2 – OPAH RU Multisites à volet copropriétés dégradées bénéficiaire : 1 propriétaire ; 1 logement pour un montant engagé de 500 euros.

Total des subventions engagées : 73 dossiers pour 115 478 euros

Article 2 :

Sont approuvées les dépenses relatives à ces aides, inscrites au budget pour un montant de 115 478 euros, Sous-Politique D110 « Amélioration Habitat Ancien », Nature 458 118 1070 Fonction 552 au sein de l'opération 2018107000 : « Amélioration Habitat Ancien Phase 1 ». Les recettes correspondant au remboursement par la Région des avances faites par Marseille Provence sont inscrites sur le compte 7472 ».

Signé le 13 Novembre 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 22 Novembre 2018

Article 3 :

Les subventions sont versées sur présentation par la délégation locale de l'Anah de la copie de l'ordre de paiement après travaux de l'Anah, pièce que l'Anah ne produit qu'après avoir instruit et vérifié les pièces au paiement et notamment toutes les factures acquittées des travaux.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille Provence, ou son représentant, est autorisé à solliciter les subventions de la Région, pour un montant de 77 404 euros tel que précisé dans l'annexe financière à la convention du PIG « Habiter Mieux ».

Article 5 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence est autorisé à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC