

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 14 mai 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 94 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Mireille BALOCCO - Marie-Josée BATTISTA - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Roland BLUM - Nicole BOUILLLOT - Marie-Christine CALATAYUD - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Bruno CHAIX - Alain CHOPIN - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - Annie GRIGORIAN - Andrée GROS - Albert GUIGUI - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Christian JAILLE - Fabrice JULLIEN-FIORI - Albert LAPEYRE - Gisèle LELOUIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Antoine MAGGIO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Martine MATTEI - Guy MATTEONI - Marcel MAUNIER - Xavier MERY - Danielle MILON - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Gérard POLIZZI - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Brigitte VIRZI - Didier ZANINI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jacques BESNAÏNOU - Mireille BENEDETTI représentée par Mireille BALOCCO - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Josiane FOINKINOS - Solange BIAGGI représentée par Monique CORDIER - Jean-Louis BONAN représenté par Andrée GROS - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Frédéric BOUSQUET représenté par René BACCINO - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Laure-Agnès CARADEC représentée par Sandra DALBIN - Marie-Arlette CARLOTTI représentée par Garo HOVSEPIAN - Sophie CELTON représentée par Georges ROSSO - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Gérard CHENOZ représenté par Michel AZOULAI - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Marie-Josée BATTISTA - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Anne DAURES représentée par Emilie DOURNAYAN - Jean-Claude DELAGE représenté par Frédéric COLLART - Dominique FLEURY VLASTO représentée par Claude VALLETTE - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Vincent GOMEZ représenté par Gérard POLIZZI - José GONZALEZ représenté par Jocelyne TRANI - Régine GOURDIN représentée par Lionel VALERI - Louisa HAMMOUCHE représentée par Roger RUZE - Michel ILLAC représenté par Martine MATTEI - Paule JOUVE représentée par Christian JAILLE - Nathalie LAINE représentée par Marlène PREVOST - Dany LAMY représenté par Jeanne MARTI - Marc LOPEZ représenté par Stéphane MARI - Laurence LUCCIONI représentée par Albert LAPEYRE - Patrick MAGRO représenté par André MOLINO - Hélène MARCHETTI représentée par Roland GIBERTI - Claudette MOMPRIVE représentée par Martine GOELZER - Virginie MONNET-CORTI représentée par Maxime TOMMASINI - Jérôme ORGEAS représenté par Jean-Pierre GIORGI - Patrick PADOVANI représenté par Richard FINDYKIAN - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC représentée par Danielle MILON - Grégory PANAGOUDIS représenté par Guy MATTEONI - Didier PARAKIAN représenté par Josette VENTRE - Christyane PAUL représentée par Nathalie FEDI - Marc POGGIALE représenté par Christian PELLICANI - Muriel PRISCO représentée par Annie LEVY-MOZZICONACCI - Julien RAVIER représenté par Mireille BALLETTI - Stéphane RAVIER représenté par Sandra DUGUET - Marie-Laure ROCCA-SERRA représentée par Noro ISSAN-HAMADY - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Didier ZANINI - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO - Jean-Louis TIXIER représenté par Annie GRIGORIAN - Patrick VILORIA représenté par Jean ROATTA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT - Jean-Pierre BAUMANN - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Vincent COULOMB - Dominique DELOURS - Yann FARINA - Samia GHALI - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Marie-Louise LOTA - Bernard MARANDAT - Janine MARY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Georges MAURY - Patrick MENNUCCI - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Nathalie PIGAMO - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Emmanuelle SINOPOLI - Nathalie SUCCAMIELE - Martine VASSAL - Karim ZERIBI.

Signé le 14 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

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

VU 010-175/19/CT

**■ Réhabilitation de l'Habitat ancien - Attribution de subventions aux propriétaires privés - Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux - OPAH RU Multisites Centre-Ville de Marseille - OPAH RU de La CIOTAT
DHCS 19/17214/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, le Conseil de territoire apporte des subventions sur fonds propres complémentaires aux aides qu'il 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 comptabilisé dans l'inventaire des logements sociaux (loi SRU) réalisé par l'Etat dans chaque commune pendant la durée de la convention.

Signé le 14 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

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 » la réhabilitation de 54 logements pour un total de 62 primes (certains dossiers donnent lieu à plusieurs primes) :

- 51 primes répondent à l'objectif de performance énergétique
- 6 primes de réduction de loyer sont octroyées à des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement en loyer social ou très social ;
- 5 primes régionales aident les propriétaires à réaliser les travaux liés au maintien à domicile de personnes âgées, handicapées.

La somme totale engagée par la Métropole dans le cadre du PIG « Habiter Mieux » s'élève à 70 806 euros dont 33 016 euros de subventions sur fonds propres et 37 790 euros d'avance faite par la Métropole pour le compte de la Région.

Le détail de ces aides est joint en annexe 1

Ces aides accompagnent les subventions de l'Anah engagées à hauteur de 636 189 euros qui génèrent un montant de travaux global de 1,085 M€ HT.

- **OPAH-RU multisites « Grand Centre Ville » Marseille :**

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, Mazargan, Coutellerie, Fonderie Vieille, Korsec/Velten. Les objectifs quantitatifs de cette OPAH-RU sont les suivants :

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

Signé le 14 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

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.

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.

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 1 propriétaire occupant aux ressources modestes pour une prime « habiter Mieux » d'un montant de 500 euros, et un propriétaire bailleur pour le conventionnement social de deux logements, lui permettant de bénéficier de deux primes de réduction de loyer d'un montant total de 6 690 euros.

Ces primes sont accordées dans le cadre de projets de travaux de réhabilitation d'un montant de 49 660 ht subventionnés par l'Anah, la ville de Marseille et le Département.

- **OPAH-RU du Vieux La Ciotat :**

Par délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) à 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 ainsi qu'une convention financière avec la Région.

Les orientations stratégiques sont :

- Soutenir les propriétaires occupants dans l'amélioration de leur logement
- Attirer de nouveaux propriétaires accédant à la propriété
- 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.

Les objectifs quantitatifs de cette OPAH-RU sont les suivants :

Sur les cinq ans, ce sont 750 logements qui sont visés par la réhabilitation à travers l'opération :

- 95 immeubles réhabilités en parties communes, représentant en moyenne 5 logements soit 475 logements ;
- 275 logements traités en parties privatives dont 125 occupés par leur propriétaire et 150 appartenant à des bailleurs privés.

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

Le taux de propriétaires occupants est très bas sur ce périmètre. Aussi, est instaurée une prime à l'accession à la propriété visant à aider des propriétaires occupants, s'engageant à réaliser des travaux d'amélioration globale de leur bien, et à résider sur le Vieux La Ciotat pendant au moins 6 ans.

Soliha Provence assure l'animation du dispositif.

Il est proposé aujourd'hui au Conseil de subventionner dans le cadre de l'OPAH RU du Vieux La Ciotat 1 propriétaire occupant accédant à la propriété et réalisant une réhabilitation globale d'un montant estimé à 80 000 euros, le montant de l'aide à l'accession de la métropole s'élevant à 5 000 €. La Ville de La Ciotat apportant aussi une aide à l'accession d'un montant de 4 000€.

La somme totale engagée par la Métropole s'élève à 85 479 euros dont 41 630 euros de subventions sur fonds propres et 43 849 euros d'avance faite par la Métropole pour le compte de la Région.

Ces aides accompagnent les subventions de l'Anah engagées à hauteur d'environ 725 000 M€ qui génèrent un montant de travaux global de près 1,2 M€HT.

Par ailleurs un certain nombre de dossiers du PIG « Habiter Mieux » appellent des régularisations concernant la liste des bénéficiaires (rectification, changement, complément) ou l'actualisation des montants engagés, notamment le dégageant de subventions ou reliquats qui ne seront pas versées soit parce que les dépenses ont été inférieures aux devis, soit parce que les projets ont été abandonnés par les propriétaires.

L'enveloppe déagée représente 166 039 euros.

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 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.

Signé le 14 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

- La convention du programme d'OPAH RU Multisites Centre Ville de Marseille à volet Copropriétés dégradées, signée le 11 janvier 2016.
- La convention du programme d'OPAH RU du Vieux La Ciotat, signée le 28 novembre 2018.
- La délibération VU015-015/19/CT du Conseil de territoire Marseille Provence approuvant le règlement du dispositif d'aides en complément de l'Anah sur le territoire Marseille Provence en date du 26 février 2019.

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 » ; de l'OPAH RU multisites du Centre-ville de Marseille ; de l'OPAH RU du Vieux La Ciotat ;
- Qu'il convient de mettre à jour la base des bénéficiaires de subventions en rectifiant ou annulant les dossiers abandonnés, engagés deux fois, ou modifiés ;
- Que le Conseil de Territoire est compétent pour attribuer sur son budget les aides sur fonds propres instaurées dans le cadre de cette politique

DELIBERE

Article 1

Est approuvé l'attribution des subventions aux propriétaires privés selon les annexes ci jointes :

Annexes	Opération	Nombre de dossiers	Montant engagé
1	PIG « Habiter Mieux »	54	70 806 euros
2	OPAH-RU Multisites « Grand Centre Ville » - Marseille	1	9 673 euros
3	OPAH-RU du Vieux La Ciotat	1	5 000 euros
	Total	56	85 479 euros

Signé le 14 Mai 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 28 mai 2019

Article 2 :

Sont approuvées les dépenses relatives à ces aides, inscrites au budget pour un montant de 85 479 euros, Sous politique D110 « Amélioration Habitat Ancien », Nature 4581191007, 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.

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 :

Sont approuvées les régularisations de bénéficiaires ainsi que le dégagement de subventions d'un montant de 166 039 euros dont le détail figure en annexe 4.

Article 5 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, ou son représentant, est autorisé à solliciter les subventions de la Région, pour un montant de 43 849 euros tel que précisé dans les annexes financières aux conventions du PIG « Habiter Mieux » et OPAH RU Multisites Marseille.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC