

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 18 juin 2019

Monsieur Jean MONTAGNAC, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 96 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - René AMODRU - Michel AZOULAI - René BACCINO - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Sabine BERNASCONI - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Nicole BOUILLLOT - Nadia BOULAINSEUR - Marie-Christine CALATAYUD - Laure-Agnès CARADEC - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Sophie CELTON - Gérard CHENOZ - Alain CHOPIN - Monique CORDIER - Vincent COULOMB - Sandra DALBIN - Monique DAUBET-GRUNDLER - Christophe DE PIETRO - Jean-Claude DELAGE - Nouriaty DJAMBÆ - Pierre DJIANE - Emilie DOURNAYAN - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Yann FARINA - Nathalie FEDI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Josiane FOINKINOS - Josette FURACE - Karim GHENDOUF - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - André GLINKA-HECQUET - Martine GOELZER - Georges GOMEZ - José GONZALEZ - 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 - Patrick MAGRO - Hélène MARCHETTI - Jeanne MARTI - Bernard MARTY - Janine MARY - Florence MASSE - Guy MATTEONI - Xavier MERY - André MOLINO - Claudette MOMPRIVE - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Jérôme ORGEAS - Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Catherine PILA - Marlène PREVOST - Marine PUSTORINO-DURAND - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Georges ROSSO - Lionel ROYER-PERREAUT - Isabelle SAVON - Nathalie SUCCAMIELE - Jocelyne TRANI - Cédric URIOS - Lionel VALERI - Claude VALLETTE - Brigitte VIRZI - Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Hélène ABERT représentée par Janine MARY - Mireille BALLETTI représentée par Solange BIAGGI - Mireille BALOCCO représentée par Jérôme ORGEAS - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Yves BEAUVAL représenté par Jeanne MARTI - Mireille BENEDETTI représentée par Nadine PADOVANI-FAURE-BRAC - Jean-Pierre BERTRAND représenté par Laure-Agnès CARADEC - Roland BLUM représenté par Gérard CHENOZ - Patrick BORE représenté par Patrick GHIGONETTO - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Catherine CHAZEAU représentée par Christian AMIRATY - Michel DARY représenté par Marie-France DROPY OURET - Jean-Claude GAUDIN représenté par Yves MORAINÉ - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Vincent GOMEZ représenté par Marc LOPEZ - Régine GOURDIN représentée par Andrée GROS - Annie GRIGORIAN représentée par Hélène MARCHETTI - Nathalie LAINE représentée par André GLINKA-HECQUET - Marie-Louise LOTA représentée par Richard FINDYKIAN - Stéphane MARI représenté par Garo HOVSEPIAN - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Marcel MAUNIER représenté par Jocelyne TRANI - Danielle MILON représentée par Fabrice JULLIEN-FIORI - Virginie MONNET-CORTI représentée par Marie-Josée BATTISTA - Patrick PADOVANI représenté par Catherine PILA - Gérard POLIZZI représenté par Bernard MARTY - Julien RAVIER représenté par Stéphane PICHON - Maryvonne RIBIERE représentée par Jacques BESNAÏNOU - Guy TEISSIER représenté par Daniel HERMANN - Dominique TIAN représenté par Michèle EMERY - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Didier ZANINI représenté par Kheïra ZENAFI.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Marie-Arlette CARLOTTI - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Sandrine D'ANGIO - Anne DAURES - Dominique DELOURS - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Dominique FLEURY VLASTO - Arlette FRUCTUS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Martine MATTEI - Georges MAURY - Patrick Mennucci - Richard MIRON - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Didier PARAKIAN - Christyane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Nathalie PIGAMO - Marc POGGIALE - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Stéphane RAVIER - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Emmanuelle SINOPOLI - Jean-Louis TIXIER - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Patrick VILORIA - Karim ZERIBI.

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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

VU 029-277/19/CT

■ Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées OPAH RU II Centre ancien de Marignane avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marignane. Approbation d'une convention financière avec la Région

Avis du Conseil de Territoire

DUFSV 19/17293/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 L5218-7 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 et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marignane. Approbation d'une convention financière avec la Région. » satisfait les conditions de l'article L5218-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, à compter de sa création le 1er janvier 2016, les compétences de la Communauté Urbaine MPM.

Contexte :

La commune de Marignane s'est engagée depuis 2011 dans une restructuration majeure de son centre-ville, qui connaissait une dévalorisation importante de l'état des logements, une désaffectation des commerces et services. L'habitat ancien devenait un parc social de fait avec des poches d'indignité, ce qui soulignait une perte d'attractivité continue depuis 20 ans.

Le projet de Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) engagé en 2012 est le projet structurant du centre historique : il permet un renouvellement des logements et des espaces publics. Cela concentre des financements publics exceptionnels de l'Etat, de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, du Département et de la Région.

Cette restructuration prend son impulsion à partir d'un important parc immobilier communal dans le cœur historique. Des projets de réhabilitation réalisés par 13 Habitat, un équipement public majeur, le Centre

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

des Arts, ainsi que la réhabilitation et la reconstruction de près de 200 logements devraient raviver la fréquentation du centre de Marignane. Un programme général de requalification des espaces publics du centre historique est réalisé par la Métropole, sur l'ensemble des voiries et la création d'une grande place : la place de l'Olivier.

Les projets du PNRQAD s'accompagnent d'une OPAH RU traitant l'habitat privé d'avant 1949, et d'un quartier labellisé Politique de la Ville, qui couvre les quartiers d'habitat collectif du centre. En effet, avec près de 6000 habitants, le centre-ville concentre une part importante de ménages pauvres, et une forte proportion de jeunes (40% de la population est en dessous du seuil de pauvreté, et 36% a moins de 25 ans).

Le centre ancien de Marignane comporte 1 362 logements et 2200 habitants. Les logements sont privés à 88%. Une grande majorité d'entre eux (532 logements) se trouvent dans le secteur sud de Jaurès, cible prioritaire de l'OPAH RU. Les tendances observées sont une désertion des propriétaires occupants, qui ne seraient plus que 150 sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH.

Le type d'habitat dans le centre ancien est composé d'immeubles d'environ 2 étages maximum, avec une part importante de maisons de ville, qui peuvent devenir un moteur du renouveau, une fois réhabilitées, voire restructurées.

Une première OPAH RU a été menée de 2011 à 2016. Elle visait la réhabilitation de 235 logements. 129 logements ont été financés, dont 85 avec une aide de l'ANAH. L'activité s'est concentrée sur les 2 dernières années de l'OPAH puisque 55% des dossiers ont été déposés entre 2015 et 2016. Une hausse des ventes s'est révélée en 2016, avec des prix de 30% au-dessous des prix moyens de la commune. Les loyers du centre ancien à 11€/m², sont équivalents à ceux des logements plus récents, du fait d'une forte demande. Les locations comme les ventes dans le centre-ville se font par le bouche à oreilles, et échappent encore aux circuits des professionnels.

En 2019, l'effet répulsif du centre-ville a disparu, et la dynamique engagée en 2012 commence à être visible. Des enseignements ont été tirés de cette première OPAH RU, suite à l'évaluation réalisée par la SOLIHA en 2017 :

- La prise de conscience de l'importance de l'habitat indigne et des marchands de sommeil a entraîné une organisation des services de la Ville sur ce sujet. Un protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) est en cours de signature.
- L'importance de l'action en direction des propriétaires occupants a été réaffirmée, tout en maintenant une action pour améliorer la qualité des logements locatifs.
- Associer une action coercitive à une action incitative, s'est révélée nécessaire, en veillant à séparer les équipes qui se chargent de l'une et de l'autre.

Orientations stratégiques

L'objectif de cette « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » pour les 5 ans à venir est de donner aux propriétaires du centre-ville la confiance, les moyens et l'envie de rénover leur patrimoine avec 3 enjeux :

1. Rendre plus efficace la lutte contre l'habitat indigne
2. Maintenir les propriétaires occupants présents et favoriser l'installation de nouveaux accédants en centre-ville
3. Encourager des réhabilitations de qualité par immeuble avec les propriétaires, occupants ou bailleurs

Les objectifs sont de :

- Mettre un terme à la « banalisation de l'habitat indigne » qui entraîne des conséquences graves sur la santé, le cadre de vie des habitants et l'attractivité du centre-ville

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

- Viser l'efficacité énergétique et lutter contre la précarité énergétique
- Promouvoir la modération des loyers et les dispositifs fiscaux pour sécuriser de nouveaux investisseurs
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain du centre-ville
- Identifier les copropriétés non organisées et les accompagner dans leur mise en copropriétés
- Réhabiliter les parties communes des propriétaires bailleurs en mono-propriété
- Adapter les logements aux personnes en situation de perte d'autonomie

Objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs ont été estimés en regard de l'évaluation de la précédente OPAH RU, et de l'évaluation réalisée en 2017 par la SOLIHA. Les objectifs étaient de traiter un maximum de 200 logements financés par l'ANAH avec 150 logements locatifs et 50 logements occupés par leur propriétaire.

Les propositions ajustées en 2019 sont d'intervenir avec des fonds ANAH et les autres partenaires, sur 227 logements répartis comme suit :

- 72 logements occupés par leur propriétaire
- 114 logements appartenant à des bailleurs privés
- 11 copropriétés

Par ailleurs, la Ville, La Métropole, le Département et la Région pourront élargir l'action jusqu'à 300 logements, par le biais de « primes » pour la rénovation énergétique, la rénovation de façades, l'adaptation des logements, la remise en location de logements vacants. Enfin, plusieurs aides inciteront à l'accession pour 15 logements.

Objectifs par partenaires pour 5 ans

	ANAH	METROPOLE	VILLE	DEPARTEMENT	REGION
Propriétaires Occupants	72	78	72	110	39
Propriétaires Bailleurs	114	68	156	136	80
Copropriété	11	11	51		4
Accession		15			15
Bail à réhabilitation (pm)	10	10		10	10

La priorité d'intervention concerne les propriétaires occupants, dont le cumul des aides se situe le plus souvent entre 60% et 80%. 72 seront éligibles aux aides de l'ANAH et près de 156 seront aidés par des primes attribuées par la Métropole, le Département et la Région, notamment sur la transition énergétique.

L'objectif est en effet de maintenir les propriétaires occupants présents dans le centre-ville, en leur permettant d'améliorer leur habitat. Une action pour solvabiliser au mieux ces propriétaires sera engagée avec les SACICAP locales. Il est également recherché de favoriser l'implantation de nouveaux propriétaires occupants, notamment en mobilisant les maisons de ville, importantes dans le centre-ville, qui peuvent accueillir un garage en rez-de-chaussée.

La seconde priorité concerne les propriétaires bailleurs, qui selon les situations pourront obtenir entre 25% et 60% d'aides publiques, tous partenaires confondus. 114 seront éligibles aux aides de l'ANAH et près de 280 seront aidés pour améliorer les logements, voire les conventionner.

L'enjeu est d'obtenir des réhabilitations de qualité, et d'encourager à conventionner les logements réhabilités, pour améliorer les conditions d'habitat des locataires et maîtriser les prix des locations.

La Ville de Marignane mettra en place les procédures nécessaires pour lutter contre les logements indignes, et pourra poursuivre les marchands de sommeil. La Métropole pourra mettre en place des procédures plus coercitives à travers un périmètre de restauration immobilières pour obliger certains propriétaires à faire des travaux. Des secteurs d'aménagement sont également envisagés.

Enfin, dans la durée de l'OPAH, il pourra être envisagée la mise en place d'un permis de louer.

Enfin, **l'intervention sur les copropriétés se compose d'une aide aux travaux** pour 11 copropriétés dégradées ou concernées par une procédure spécifique (péril, insalubrité...) et **d'une aide à la constitution des copropriétés** qui sera mise en place par la Ville.

Action Logement dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés sera signataire de la convention afin de mieux faire valoir ses aides, constituées par des prêts pour des travaux et de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée, en complément de l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

Par ailleurs, en dehors de la maquette financière de l'OPAH RU II, les partenaires signataires de l'OPAH pourront être sollicités pour les opérations de Bail à Réhabilitation, intéressantes pour aider les propriétaires qui ne peuvent pas investir à lisser les coûts de la réhabilitation, ou pour la mise en location de biens réhabilités par la Ville.

Engagements financiers

Le volume d'aide aux travaux prévu pour 5 ans est de 5 725 625 Euros. La Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH, et la Ville de Marignane assurera le suivi des dossiers en proximité.

La Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage du marché de l'équipe d'animation et engagera la totalité de la somme du marché, en recherchant une aide auprès de l'ANAH.

De même, la Métropole réalisera les avances de subvention de travaux pour le compte du Département et de la Région, ce qui donne lieu à une convention financière avec cette dernière.

Enfin, le Département donnera un accord de principe sur la totalité de la somme, mais ne s'engagera que sur les sommes des deux premières années de l'OPAH.

D'autres partenaires seront sollicités comme Action Logement ou la SACICAP pour abonder cette action.

	ANAH	METROPOLE	VILLE	DEPARTEMENT	REGION	TOTAL
Total 5 ans _Aide aux travaux	3 285 275 €	651 500 €	1 080 150 €	464 850 €	243 850 €	5 725 625 €
Moyenne annuelle	657 055 €	130 300 €	216 030 €	92 970 €	48 770 €	1 145 125 €
Total Ingénierie	500 000 €	500 000 €				1 000 000 €
TOTAL PAR PARTENAIRE	3 785 275 €	1 151 500 €	1 080 150 €	464 850 €	243 850 €	6 725 625 €

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019

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 de la Présidente de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur «Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marignane. Approbation d'une convention financière avec la Région.»

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

CONSIDERANT

- Qu'il convient d'approuver la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marignane ;
- Qu'il convient d'approuver la convention financière avec la Région.

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 et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marignane. Approbation d'une convention financière avec la Région.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Jean MONTAGNAC

Signé le 18 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 08 juillet 2019