RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Développement territorial, logement, centres anciens, contrat de ville

■ **Séance du 24 Octobre 2019**

11940

■ Approbation d'un avenant 1 à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées "OPAH RU Centre ancien de La Ciotat" avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le 14 décembre 2017, le bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvait 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 ainsi qu'une convention financière avec la Région. Cette convention, notifiée le 28 novembre 2018, couvre la période 2018/2023.

Deux structures, en l'occurrence le Conseil Départemental 13 et Action Logement proposent aujourd'hui des dispositifs qui s'inscrivent parfaitement dans le cadre de l'OPAH RU.

Le Conseil Départemental s'engage dans une opération intitulée « Aide à l'embellissement des façades et paysages de Provence ». L'opération consiste à financer les communes qui aident significativement les particuliers sur les travaux de ravalement de façades. Le périmètre d'intervention correspond à celui de l'OPAH afin d'assurer une continuité urbaine dans le Vieux La Ciotat. A l'intérieur de ce périmètre, la subvention au ravalement des façades apportée par la Ville aux particuliers passe de 30% de 70 % du montant TTC des travaux subventionnables. Ce qui permet de déclencher l'aide du Conseil Départemental c'est-à-dire le remboursement à la Commune de 70 % de la subvention municipale versée.

Quant à l'association Action Logement, une nouvelle dynamique complémentaire à celle déjà existante dans le cadre de l'OPAH est proposée afin de répondre aux exigences d'innovation en matière de logement et au renforcement de son efficacité et utilité sociale sur le périmètre de l'OPAH.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Cette dynamique s'inscrit dans des aides, conseils et services dispensés pour favoriser l'accès au logement des ménages d'une part et dans la contribution au financement du logement social et intermédiaire d'autre part.

De ce fait, la convention OPAH/RU Copropriétés Dégradées sur le Centre Ancien de La Ciotat doit faire l'objet d'un avenant N°1.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- 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 ;
- Les dispositions du règlement général de l'Agence nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la délibération de son Conseil d'Administration déterminant les règles de financement ;
- La délibération n°2015-43 du Conseil d'Administration de l'ANAH du 25 novembre 2015 – Généralisation du financement d'une Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) ;
- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.
- les dispositions du règlement général de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat et la délibération de son Conseil d'Administration déterminant les règles de financement.
- la délibération n°2015-43 du Conseil d'Administration de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat du 25 novembre 2015 –Généralisation du financement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),
- la délibération n°10 du Conseil Municipal de la Commune de La Ciotat du 18 décembre 2017 validant la convention OPAH-RU à Volet Copropriétés Dégradées sur le Vieux La Ciotat de 2018 à 2013,
- la délibération du Conseil Municipal n°05 du 19 novembre 2018 portant approbation des modalités d'engagements financiers de la Ville,
- la délibération de la Commission Permanente du 05 avril 2019 du Conseil Départemental 13 approuvant l'aide à l'embellissement des façades et paysages de Provence –définition du dispositif pour le volet « rénovation des façades en centres villes et villages,
- la délibération du Conseil Municipal n° ……. validant l'inscription de la Commune au dispositif « Aide à l'embellissement de0s façades et paysages de Provence » mis en place par le Conseil Départemental 13,
- la délibération du 1er juillet 2019 par laquelle le Conseil Municipal de La Ciotat a approuvé l'Avenant n°1 de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Volet copropriétés dégradés dans le centre ancien 2018-2023.
- L'avis favorable du Conseil de Territoire Marseille Provence du 24 septembre 2019.

Ouï le rapport ci-dessus,

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- La nécessité d'acter les nouvelles modalités d'interventions de la Commune de La Ciotat, du Département des Bouches du Rhône et d'Action Logement au sein de la convention d'OPAH RU du Centre Ancien La Ciotat ;
- Que l'approbation de cette convention est approuvée par le conseil Municipal de la Ville de La Ciotat du 1er Juillet 2019.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'Avenant N°1 à la convention d'OPAH RU à volet copropriétés dégradées du Centre Ancien de La Ciotat 2018-2023, dont la Métropole Aix-Marseille Provence assure la maitrise d'ouvrage.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisée à signer l'avenant N°1 à la convention d'OPAH RU du Centre ancien de La Ciotat, et tous les documents nécessaires à sa mise en œuvre.

Pour enrôlement,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHESE RELATIVE AU RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

APPROBATION D'UN AVENANT 1 À LA CONVENTION D'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET RÉNOVATION URBAINE À VOLET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES "OPAH RU CENTRE ANCIEN DE LA CIOTAT" AVEC L'ANAH, L'ETAT, LA RÉGION, LE DÉPARTEMENT, LA VILLE DE LA CIOTAT

Le 14 décembre 2017, le bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvait 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 ainsi qu'une convention financière avec la Région. Cette convention, notifiée le 28 novembre 2018, couvre la période 2018/2023.

Deux structures, en l'occurrence le Conseil Départemental 13 et Action Logement proposent aujourd'hui des dispositifs qui s'inscrivent parfaitement dans le cadre de l'OPAH RU.

Le Conseil Départemental s'engage dans une opération intitulée « Aide à l'embellissement des façades et paysages de Provence ». L'opération consiste à financer les communes qui aident significativement les particuliers sur les travaux de ravalement de façades. Le périmètre d'intervention correspond à celui de l'OPAH afin d'assurer une continuité urbaine dans le Vieux La Ciotat. A l'intérieur de ce périmètre, la subvention au ravalement des façades apportée par la Ville aux particuliers passe de 30% de 70 % du montant TTC des travaux subventionnables. Ce qui permet de déclencher l'aide du Conseil Départemental c'est-à-dire le remboursement à la Commune de 70 % de la subvention municipale versée.

Quant à l'association Action Logement, une nouvelle dynamique complémentaire à celle déjà existante dans le cadre de l'OPAH est proposée afin de répondre aux exigences d'innovation en matière de logement et au renforcement de son efficacité et utilité sociale sur le périmètre de l'OPAH.

Cette dynamique s'inscrit dans des aides, conseils et services dispensés pour favoriser l'accès au logement des ménages d'une part et dans la contribution au financement du logement social et intermédiaire d'autre part.

De ce fait, la convention OPAH/RU Copropriétés Dégradées sur le Centre Ancien de La Ciotat doit faire l'objet d'un avenant N°1.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

AVENANT N° 1

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

De Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Volet Copropriétés Dégradées

Centre ancien La Ciotat

2018-2023

CONVENTION N° 18/0991

SIGNEE LE 28 Novembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Le présent avenant est établi entre :

L'État, représenté par Monsieur Pierre DARTOUT, préfet de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur.
Et dénommé ci-après « l'Etat ».

et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par [nom], [fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint], agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation (CCH).
Et dénommée ci-après « l'Anah».

La Métropole Aix Marseille Provence par délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) représentée par sa présidente Madame Martine VASSAL, habilitée par délibération du Conseil de Communauté du 20 septembre 2018.
Et dénommée ci-après « la MAMP ».

La Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, représentée par Monsieur le Président de la Région, Monsieur Renaud MUSELIER, habilité par délibération du Conseil Régional en date du 29 mai 2017.
Et dénommée ci-après « la Région ».

Le Département, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, habilitée par délibération de la Commission permanente en date du 02 avril 2015.
Et dénommé ci-après « le Département ».

La Ville de La Ciotat représentée par Monsieur Patrick BORÉ, Maire de La Ciotat, Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence des Bouches du Rhône habilité par délibération du Conseil Municipal du .
Ci-après désignée « la Ville ».

La Caisse des dépôts représentée par Monsieur Richard CURNIER Directeur Régional Provence Alpes Côte d'Azur.

Action Logement Groupe, association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est sis 66 rue du Maine 75014 PARIS, déclarée à la Préfecture de Police de PARIS sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623,
Représenté par Monsieur Lionel PICOLET et Madame Martine CORSO, respectivement Président et Vice-présidente du Comité Régional d'Action Logement en Provence Alpes Côte d'Azur, dûment habilités aux fins des présentes,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) /R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R. 313-19-1 III b), d), f), R. 313-19-1 II et R. 313-20-1 II,

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat,

Vu 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,

Vu le plan Départemental d'Action pour le Logement et Hébergement des Personnes Défavorisées (PDLHPD), adopté par le Conseil Départemental, le 25 mars 2016,

Vu la délibération n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012 définissant les critères d'intervention Départementaux en OPAH,

Vu la délibération n° 2016-1091 du 16 décembre 2016 de la Région approuvant le cadre d'intervention régional en matière d'habitat et de logement,

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre la Métropole Aix Marseille Provence et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la convention d'OPAH N°18/0991 rendue exécutoire à compter du 28 novembre 2018 et notifiée aux parties le 7 décembre 2018.

Il a été exposé ce qui suit :

Afin d'accompagner la mise en valeur des centres anciens du département, le Conseil Départemental décide de participer au financement des aides allouées aux propriétaires et met en place un dispositif d'aide au ravalement de façades et embellissement des façades et des paysages de Provence en proposant un remboursement de 70% de la subvention accordée par la ville dès que la commune attribue une aide d'un montant minimum de 50%.
Suite à ces nouvelles dispositions mises en place pour soutenir les communes pour la rénovation de leur centre-ville et noyaux villageois, la ville de La Ciotat a souhaité que ce nouveau dispositif puisse s'appliquer sur le périmètre de l'OPAH, ce qui nécessite de modifier l'aide apportée par la ville.

D'autre part, le groupe Action Logement met en place une nouvelle dynamique partenariale au plus près des territoires pour répondre à l'exigence d'innovation en matière de logement et porte des objectifs ambitieux pour renforcer son efficacité et son utilité sociale à intégrer également sur le périmètre de l'OPAH.

Article 1 : l'avenant n°1 porte sur la modification du montant de la subvention façade de la ville initialement prévue dans la convention de l'OPAH et sur la nouvelle dynamique d'Action Logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Article 2 : Modification de l'article 8.6.4 Financements Ville - autres actions.
« L'aide spécifique de la Ville pour le ravalement de façade s'élève à 70 % du montant TTC des travaux subventionnables plafonnées à 200 €/m² de façades traitées ».
Toutefois, dans le cadre de la procédure d'injonction façade une pénalité s'appliquera en cas de mise en demeure avec travaux d'office, la subvention passera à 50 %.

La ville recevant du Conseil Départemental 13 une subvention égale à 70 % du montant versé, l'enveloppe budgétaire prévue reste inchangée.

Article 3 : Modification de l'article 6.5 sur les actions d'accompagnement d'Action Logement.
Le groupe ACTION LOGEMENT met en œuvre depuis plus de 60 ans, la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction et participe ainsi, de manière forte et durable, au financement du logement en France ainsi qu'aux parcours résidentiels des salariés des entreprises assujetties à la PEEC.
Issue d'une réforme initiée par les partenaires sociaux en avril 2015, la nouvelle organisation qui unifie l'activité des anciens CIL, s'appuie depuis le 1er janvier 2017 sur les structures à la gouvernance paritaire :

- Une structure faitière paritaire de pilotage, **Action Logement Groupe ;**
- Une structure de collecte de la PEEC et de distribution des services**, Action Logement Services ;**
- Une structure chargée d'organiser la distribution de la garantie Visale, **l'Association pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) ;**
- Une structure de portage des Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) et des sociétés immobilières, **Action Logement Immobilier** ;
- Un opérateur pour la mise en œuvre de la mixité sociale, **l'Association Foncière Logement ;**
- Un ancrage territorial consolidé, avec la mise en place de 12 comités régionaux et 5 comités territoriaux (organes paritaires représentant le Groupe à l'échelle locale), qui, avec l'appui de 13 délégations régionales, ont pour mission principale de renforcer le lien emploi-logement en développant, en partenariat avec les collectivités, les solutions les plus adaptées aux besoins des entreprises et des salariés, et aux spécificités de chaque territoire.

Une nouvelle dynamique partenariale au plus près des territoires pour répondre à l'exigence d'innovation en matière de logement

Grâce à la nouvelle organisation de proximité déployée, le Groupe, partenaire de l'État, des acteurs locaux (communes et EPCI, départements et régions, etc.), est engagé dans une nouvelle dynamique partenariale au cœur des territoires afin d'innover et de co-construire de nouvelles solutions pour améliorer la situation du logement en France et contribuer activement à réduire la fracture territoriale.

Pour tous les acteurs du logement qui mènent des missions complémentaires, c'est aussi l'opportunité d'inventer ensemble une articulation des expertises qui dessine une réponse globale plus cohérente, plus efficace et plus exhaustive à la question nationale du logement.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi par plusieurs axes :

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

- Des **aides directes pour favoriser l'accès au logement des ménages** sont déployées. Action Logement a délivré en 2016 près de 500 000 aides et services logement aux salariés, incluant près de 320 000 avances ou garanties locatives (Avances et Garanties Loca-Pass®, cautions Visale) pour la sécurisation de la location et près de 50 000 prêts accession et travaux, plus de 70 000 aides à la mobilité professionnelle, 15 000 aides dédiées au maintien dans le logement des personnes en difficulté, et permis plus de 80 000 attributions locatives de logements sociaux aux salariés.
- Il contribue au **financement du logement social et intermédiaire** avec notamment 1,5 milliard d'euros alloué équitablement aux opérateurs de logement social en 2016. En complément, ACTION LOGEMENT a mis en place avec la Caisse des Dépôts un plan de relance 2016/2019 en prêts haut de bilan de deux milliards d'euros bonifiés à taux zéro affectés aux 2/3 pour l'accélération de la transition énergétique du parc HLM et pour un tiers à l'accélération de la production neuve des bailleurs sociaux et des acteurs de la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Enfin, le groupe est un acteur majeur du renouvellement urbain, qui finance de manière prépondérante les politiques publiques et notamment :

- la restructuration des quartiers en contribuant à hauteur de 82 % au PNRU animé par l'ANRU (9,5 Md€ sur les 11,7 Md€ du programme, dont 910 M€ au titre de 2016). Les contributions futures d'AL au titre du NPNRU sont conventionnellement prévues avec l'Etat à hauteur de 96 % du programme, soit 6 Md€.
- l'amélioration de l'habitat privé avec un financement de l'Anah (250 M€ en cumul de 2015 à 2017, dont 150 M€ au titre de 2016).

ACTION LOGEMENT, aujourd'hui réformé, porte **des objectifs ambitieux** pour renforcer son efficacité et son utilité sociale :

- Recentrer l'activité sur le logement social ;
- Renforcer son action au service du développement du **parc immobilier abordable** en doublant en 5 ans la production de logements sociaux de ses filiales immobilières, en acquérant 100 000 logements intermédiaires en cinq ans au bénéfice notamment de la mobilité résidentielle, en finançant la production des organismes du logement social sans discrimination ;
- Concrétiser l'objectif de 1 % de vente de son parc HLM ;
- Augmenter de plus de 20 % le nombre de **personnes bénéficiaires** et cibler des publics spécifiques (jeunes/alternants/salariés en mobilité professionnelle,..) tout en garantissant un niveau équivalent de qualité de service ;
- Développer les partenariats avec les collectivités territoriales ;
- Renforcer le lien avec les caisses de retraite des salariés du secteur privé et notre filiale l'Association Foncière Logement ;
- Déployer des outils de sécurisation du parcours résidentiel des salariés.

Dans ce cadre, Action Logement œuvre à favoriser le développement d'une offre de logement pour les actifs.
D'abord sur le parc social, mais aussi sur le parc privé avec la signature d'une convention avec l'ANAH le 17 octobre 2016 visant à faciliter l'accès des ménages en situation de précarité au parc privé.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

En effet, cette convention rappelle que le parc privé existant représente une opportunité de création d'une offre de logements à vocation sociale destinés à ceux qui souhaitent vivre et travailler dans la localité de leur choix, avec des revenus modestes qu'ils soient salariés ou en recherche d'activité.

Cette convention confirme le soutien financier du groupe Action Logement au programme Habiter Mieux et prévoit des dispositifs pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover leur bien (prêt travaux) et à les réserver à des salariés aux revenus modestes.

Action Logement est un partenaire dans le cadre de l'OPAH-RU du Centre ancien de La Ciotat 2018/2023, notamment en terme :

- d'ingénierie financière pour accompagner les ménages dans leurs projets d'acquisition/amélioration/agrandissement et optimiser leurs plans de financement en mobilisant les accords avec ses partenaires banquiers ou établissements financiers. Ce service s'inscrit en complément des actions menées par l'ALEC pour promouvoir auprès des propriétaires la réalisation de travaux de qualité accédant à des économies d'énergie.
- de financement de travaux pour les emprunteurs respectant les critères d'octroi des aides à l'amélioration du logement et les normes d'endettement.
- de sécurisation des loyers pour les propriétaires bailleurs avec le dispositif VISALE complété par des aides facilitant l'accès au logement (Aides LOCA-PASS®, MOBILI-JEUNE®, MOBILI-PASS®, …) et la proposition de candidats à la location.

Enfin, Action Logement Immobilier ouvrira les discussions entre les parties prenantes à la convention afin d'envisager l'opportunité de son intervention dans le projet, sans préjudice de la règle législative de non-discrimination dans le financement par la PEEC du logement social et de l'accession sociale prévue à l'article L.313-17-3 du CCH.

Article 4 : Insertion d'un préambule en début de l'article 8.7 Objectifs quantitatifs et financements d'Action Logement.

En préambule, il est rappelé que les principes détaillés dans la présente convention (notamment aides et sécurisations financières) s'inscrivent dans le respect des engagements pris dans le cadre de la Convention Quinquennale prévue au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du CCH entre l'État et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement notamment redéfinies par l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la PEEC .

Article 5 : Rectificatif de l'article 8.7.1 concernant les aides et services d'Action Logement, pour la prise en compte des marques déposées :

- CIL-PASS ASSISTANCE®
- Avance LOCA-PASS®
- AIDE MOBILI-JEUNE®
- AIDE MOBILI-PASS®
- VISALE.

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019

Article 6 : Insertion d'une précision en début d'article 8.7.2 Montants prévisionnels :

Au regard de la convention quinquennale entre l'État et Action Logement en cours de négociation, les produits notés dans le tableau ci-dessous pourraient évoluer.

Article 7 : Transmission de l'avenant.

L'avenant n°1 à la convention de l'OPAH sera transmis aux différents signataires de ladite convention.

Fait en 7 exemplaires à La Ciotat, Le / / 2019

Pour l'Anah,

Pour la MAMP,

Pour la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Pour le Département,

Pour la Caisse des Dépôts,

Pour La Ville de La Ciotat,

Pour Action Logement,

Reçu au Contrôle de légalité le 14 octobre 2019