

## EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 13 avril 2021

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 99 membres.

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Mireille BENEDETTI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Audrey GARINO - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Frédéric GUELLE - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Eric MERY - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Frank OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Christian PELLICANI - Claude PICCIRILLO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Julien RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Ulrike WIRMINGHAUS.

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Marion BAREILLE représentée par Laurence SEMERDJIAN - Nassera BENMARNIA représentée par Pierre HUGUET - Patrick BORE représenté par Caroline MAURIN - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Joël CANICAVE représenté par Olivia FORTIN - Bernard DEFLESSELLES représenté par Jean-Pierre GIORGI - David GALTIER représenté par Camélia MAKHLOUFI - Bruno GILLES représenté par Roland GIBERTI - Sophie GUERARD représentée par Eric MERY - Prune HELFTER-NOAH représentée par Christine JUSTE - Hervé MENCHON représenté par Jean-Marc SIGNES - Danielle MILON représentée par Patrick GHIGONETTO - Didier PARAKIAN représenté par Frank OHANESSIAN - Benoît PAYAN représenté par Sophie CAMARD - Guy TEISSIER représenté par Patrick PAPPALARDO.

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

Franck ALLISIO - Marie BATOUX - Eléonore BEZ - Nadia BOULAINSEUR - Martin CARVALHO - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Anthony KREHMEIER - Yannick OHANESSIAN - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Michèle RUBIROLA.

Signé le 13 Avril 2021  
Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021

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

#### **HPV 003-088/21/CT**

### **■ CT1 - Approbation d'une convention tripartite pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété n°2 - Vieux La Ciotat - passée avec la ville de La Ciotat et l'ANAH**

#### **Avis du Conseil de Territoire**

**DOH 21/19276/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, I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire est saisi par avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en 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 tripartite pour la mise en œuvre d'un deuxième Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété « POPAC II » - Vieux La Ciotat passée avec la ville de La Ciotat et l'ANAH » satisfait les conditions de l'article L5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

Depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification de son centre ancien. Elle a défini un programme d'actions de restructuration et de modernisation de ce quartier à mettre en œuvre sur 10 ans à partir d'une analyse précise et partagée de la situation du Vieux La Ciotat afin de construire un programme de transformation du quartier historique en un pôle d'attractivité pour les résidents.

Le diagnostic sur la thématique « Habitat » a mis en évidence un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis en bordure maritime et des îlots d'habitat, dégradé à très dégradé, situés au cœur du « Vieux La Ciotat » parfois dangereux.

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3 500 habitants, avec un profil spécifique : petits ménages, forte proportion de personnes seules et beaucoup de jeunes (moins de 26 ans). Le tissu urbain du centre ancien est très dense, les rues étroites et peu accessibles en voiture. Dans ce centre historique où la plupart des immeubles (80 %) ont été construits avant 1900, un grand nombre de copropriétés ne sont pas organisées : moins de 20 % seraient gérées par un syndic. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui ont pu être menées sur ces quartiers jusqu'en 2017 n'ont pas encore permis de freiner la déqualification du parc de copropriétés du centre-ville.

C'est ainsi que conjointement à une nouvelle OPAH à volet renouvellement urbain contractualisée pour la période 2018-2023 entre l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Région, le Département, la Métropole

**Signé le 13 Avril 2021**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 19 avril 2021**

et la Ville, il a été décidé de mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) afin d'agir sur l'organisation des copropriétés.

L'organisation des copropriétés est un préalable nécessaire à la bonne gestion, au vote des décisions, au redressement et à la revalorisation de ce patrimoine par l'engagement de travaux subventionnables dans le cadre de l'OPAH. L'enregistrement désormais obligatoire au registre des copropriétés, est également indispensable pour les mutations de lots. La stratégie de requalification du vieux La Ciotat préconise en effet une incitation à l'arrivée de nouveaux résidents tout en veillant à mieux intégrer les ménages en place.

Ce POPAC, d'une durée de 3 ans et financé par la Métropole, a permis de mettre en place une équipe opérationnelle dédiée pour réaliser au cas par cas le diagnostic des dysfonctionnements et apporter le conseil nécessaire pour y remédier. L'ANAH, outre une aide méthodologique via son pôle copropriétés, a apporté un financement à hauteur de 50% des dépenses liées à l'animation du POPAC, plafonnées à 100 000 euros par an. Le programme visait trois objectifs principaux :

- consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire,
- mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés pour les accompagner dans une régularisation de leur situation, notamment juridique,
- prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés.

L'objectif était d'accompagner les copropriétés repérées comme inorganisées et fragiles aux cours du diagnostic « habitat » sur les 640 immeubles constitués en petites et très petites « multipropriétés » du centre ancien.

Le POPAC a permis de réaliser un travail étroit auprès des copropriétés pour enrayer la dégradation des immeubles et participer ainsi au renouveau durable du vieux La Ciotat. Ce programme a ainsi permis :

- de mobiliser le partenariat local (syndics, ADIL, ...) et institutionnel, Métropole, Ville de La Ciotat, Conseils Départemental et Régional,
- de guider les copropriétaires, dans l'organisation des copropriétés, l'enregistrement dans le registre des copropriétés, et de les aider dans leur projet de rénovation éventuelles,
- de les informer sur les outils et les aides mises à leurs dispositions dans le cadre de l'OPAH-RU en cours,
- et de leur permettre d'accéder au régime d'aides attribué au syndicat de copropriété.

Ce programme va prendre fin courant 2021. Aussi, au regard de la dynamique engagée et du nombre de copropriétés restant à accompagner, il est apparu nécessaire pour les acteurs de terrain de poursuivre cette action afin de maintenir cette dynamique, offrant une complémentarité nécessaire avec le dispositif de subventions aux travaux offert par l'OPAH, afin de poursuivre l'amélioration constante de l'habitat et des conditions de logement dans le Vieux la Ciotat.

En conséquent, il est proposé que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence acte la mise en place d'un deuxième POPAC par une convention tripartite entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'ANAH et la Ville de La Ciotat, dit « POPAC II » Vieux La Ciotat, sur 3 ans.

Afin d'assurer la mise en œuvre de ce programme, et à l'issue d'une mise en concurrence dans le cadre des marchés publics, la Métropole contractualisera dans le cadre d'un appel d'offres avec un prestataire spécialisé chargé de l'animation et de l'évaluation du POPAC II Vieux La Ciotat.

Le coût global de cette mission est évalué 360 000 euros TTC sur lequel il est escompté une subvention de 50% du HT par l'ANAH.

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**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 procès-verbal de l'élection du 15 Juillet 2020 de Monsieur Roland GIBERTI en qualité de Président du Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 004-8076/20/CM du 17 Juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente du Conseil de la Métropole ;
- Le projet de délibération portant sur l'approbation d'une convention tripartite pour la mise en œuvre d'un deuxième Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété « POPAC II » - Vieux La Ciotat passée avec la ville de La Ciotat et l'ANAH.

**OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,**

**Entendues les conclusions du rapporteur,**

**CONSIDERANT**

- Que le Conseil de la Métropole envisage d'adopter une délibération relative à l'approbation d'une convention tripartite pour la mise en œuvre d'un deuxième Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété POPAC II - Vieux La Ciotat passée avec la ville de La Ciotat et l'ANAH.
- Que le Conseil de Territoire Marseille Provence doit émettre un avis sur ce projet de délibération.

**DELIBERE**

**Article unique :**

Le Conseil de Territoire Marseille Provence émet un avis favorable au projet de délibération portant sur l'approbation d'une convention tripartite pour la mise en œuvre d'un deuxième Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété POPAC II - Vieux La Ciotat passée avec la ville de La Ciotat et l'ANAH.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Président du Conseil de Territoire  
Marseille Provence

Roland GIBERTI