

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 004-089/21/CT

**■ CT1 - Réhabilitation de l'habitat ancien - Attribution de subventions aux propriétaires privés - Programme d'intérêt Général Habiter Mieux - OPAH RU Lutte Contre l'Habitat Indigne Marseille Centre - OPAH RU centre ancien La Ciotat
DOH 21/19277/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 que la Métropole gère par délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat. Le régime de ces subventions est contractualisé dans le cadre des conventions opérationnelles partenariales signées avec l'ensemble des collectivités, l'État et l'ANAH. Les modalités d'attributions des subventions sur fonds propres sont précisées dans le Règlement des aides du conseil de territoire approuvé par délibération du conseil de Marseille Provence le 29 février 2019.

Ainsi sont présentées ici pour engagement, les subventions proposées dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » ; des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Renouvellement Urbain « Lutte contre l'Habitat Indigne - Marseille Centre » et « Centre Ancien La Ciotat ».

-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. Par délibération du 24 octobre 2019, le Conseil de Métropole a approuvé un avenant N°2 de prolongation de ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2020.

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 et la Région de primes, complémentaires aux subventions de l'ANAH :

Il est proposé au conseil de subventionner dans le cadre du PIG « Habiter Mieux » la réhabilitation de 179 logements pour un total de 184 primes (certains dossiers donnent lieu à plusieurs primes), selon le tableau ci-annexé :

- 139 primes répondent à l'objectif de performance énergétique
- 21 primes de réduction de loyer sont octroyées à des propriétaires bailleurs conventionnant leur logement en loyer social ou très social ;
- 24 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 384 303 euros dont 136 903 euros de subventions sur fonds propres et 247 400 euros d'avance faite par la

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

Métropole pour le compte de la Région.

Ces aides accompagnent les subventions de l'ANAH engagées à hauteur de 3 452 773 euros qui génèrent un montant de travaux global de 5 703 054 euros.

Le détail des dossiers est précisé en annexe 1.

- L'OPAH RU « Centre ancien 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
- favoriser 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
- réorienter l'usage des rez-de-chaussée afin de supprimer les logements insalubres
- 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.

Il est proposé au Conseil d'apporter des subventions à onze propriétaires suivants :

7 accédants à la propriété, s'engageant à réaliser des travaux à hauteur de >10% du prix de l'acquisition et à résider sur site pendant au moins six ans, l'aide de la métropole, globale et forfaitaire, s'élève à 5 000 euros par accédant, (soit 35 000 euros pour les quatre dossiers), complétée par une subvention de la Région de 2 500 euros pour un propriétaire, soit un total de subvention de 37 500 euros.

2 syndicats de copropriétaires, réalisant une réhabilitation des parties communes (dont une fait l'objet d'un péril ordinaire). L'aide de la métropole s'élève à 15 508 euros et vient compléter l'aide de l'ANAH de 38 229 euros pour des programmes de travaux s'élevant à 80 511 euros.

1 propriétaire bailleur conventionnant trois logements à loyers social et dont les locataires, ménages très modestes, seront accompagnés dans le cadre d'une intermédiation locative, assurée par une association agréé, GALILE. Les aides de la Métropole et de la Région s'élèvent à 10 800 euros venant compléter l'aide de l'ANAH de 57 000 euros pour des montants de travaux de 87 582 euros

Enfin, 1 propriétaire occupant réalisant la réhabilitation globale d'un logement très dégradé, permettant une forte amélioration énergétique (passage de l'étiquette F à l'étiquette D) pour un montant de travaux de 87 582 euros. La subvention de la Métropole s'élève à 3000 euros et le Département la complète par une prime de 1 800 euros.

Le montant total de ces programmes de travaux (hors travaux réalisés suite à accession) s'élève à 168 094 euros TTC pour lesquelles l'engagement de la Métropole s'élèvent à 63 808 euros dont 59 508 euros de subventions sur fonds propres, 2 500 euro de la Région et 1 800 euros du Département, en complément des subventions engagées par l'ANAH à hauteur de 95 229 euros.

Le détail des dossiers est précisé en annexe 2.

- L'OPAH RU « Lutte contre l'Habitat Indigne - Marseille Centre » :

Par délibération DEVT 013-5207/18/CM du 13 décembre 2018, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH RU) transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » signée pour 3 ans avec l'Etat, l'ANAH, et la Ville de Marseille.

La convention d'OPAH RU prévoit la mise en place par l'EPCI d'aides complémentaires aux subventions de l'ANAH, prioritairement sur les parties communes d'immeubles en péril et évacués ou présentant de graves désordres dans le bâti ou au titre des équipements communs.

Cette opération couvre les quartiers anciens du grand centre-ville inscrits dans un périmètre de 1 000 hectares et vise également l'immeuble de grande hauteur Bel Horizon constitué de deux copropriétés.

Dans le cadre de ce dispositif, l'ANAH subventionne les travaux en copropriété relevant du Plan Initiative Copropriétés (travaux d'urgence) à hauteur de 50 à 100 % du HT selon la situation de dégradation.

La Métropole Territoire Marseille Provence accompagne sur ses fonds propres le dispositif de l'ANAH en le complétant par une subvention à concurrence de 20% des dépenses éligibles TTC permettant de couvrir de 75 à 100% du montant des travaux urgents réalisés sur les copropriétés dégradées et participant à leur relèvement pérenne.

Il est proposé aujourd'hui au Conseil de subventionner dans le cadre de cette opération 2 copropriétés en difficulté, copropriétés traditionnelles en tissus ancien sous arrêté de péril, s'engageant dans une réhabilitation globale et pérenne des parties communes.

Pour l'une d'elles, la copropriété du 1, rue Lafon - 13006, le programme de travaux a dû être réévalué de 1 048 721 euros TTC à 1 271 647 euros pour intégrer des travaux complémentaires nécessaires à la sortie de péril. La subvention de l'ANAH a été recalculée en conséquence. La part de la Métropole, validée par la délibération n° VU 069-728/19/CT du 17 décembre 2019, doit donc être actualisée, passant de 112 783 à 133 048 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 17 décembre 2019. Pour apporter de la trésorerie, cette subvention au profit du syndicat de copropriété donnera lieu à un préfinancement par une Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, la SACICAP de Provence qui sera bénéficiaire du versement de l'aide métropolitaine à titre de remboursement.

Le montant total de ces programmes de travaux d'élève à 1 389 683 euros TTC pour lesquelles les aides de la Métropole s'élèvent à 146 617 euros de subventions sur fonds propres, en complément des subventions engagées par l'ANAH à hauteur de 1 198 327 euros.

Le détail des dossiers est précisé en annexe 3.

Pour l'ensemble de ces opérations, la somme totale engagée par la Métropole s'élève à **594 728** euros de subventions dont 343 028 euros sur fonds propres, 249 900 euros avancés par la métropole pour le compte de la Région et 1 800 euros avancés par la métropole pour le compte du Département.

Pour chaque engagement d'aides supérieur à 23 000 euros délibéré par le territoire Marseille Provence, une convention de financement sera signée avec le bénéficiaire selon le modèle-type approuvé par délibération n° HN 024828/07/20 CT du 31 juillet 2020.

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 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'Agence Nationale de l'Habitat ;
- 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 délibération DEVT 013-5207/18/CM du 13 décembre 2018 relative à la nouvelle stratégie territoriale durable intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne – mesures exceptionnelles de l'ANAH facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille – approbation des modalités d'intervention en Opération d'Amélioration de l'Habitat à volet renouvellement urbain simplifiée ;
- La convention de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » notifiée le 9 mai 2019 ;
- La délibération VU 015-015/19/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 ;
- La délibération HN 024-28/07/20 CT du 31 juillet 2020 approuvant un modèle-type de convention de financement à signer avec les bénéficiaires de subventions métropolitaines ;
- La délibération CHL 00568215/20/BM du 31 juillet 2020 approuvant la convention-cadre avec deux SACICAP permettant de préfinancer les subventions aux copropriétés en difficulté octroyées dans le cadre de l'OPAH de renouvellement urbain « Lutte contre l'Habitat Indigne - Marseille centre ».

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 loyers modérés, et d'accompagner les copropriétés en

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

difficulté à pouvoir engager des programmes de travaux de sécurité 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 respectivement du PIG « Habiter Mieux », de l'OPAH RU transitoire Lutte contre l'habitat Indigne Marseille-Centre et de l'OPAH RU du Vieux La Ciotat ;
- Qu'il convient de corriger la base des erreurs de calcul reportées dans les tableaux de suivi des aides apportées aux propriétaires ;
- 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 approuvée l'attribution des subventions aux propriétaires privés dont les listes sont jointes en annexes, pour les montants suivants par programme :

Annexe	Programme	Nbre de logements	de	Nbre de dossiers	Montant engagé
Annexe 1	PIG « Habiter Mieux » CT1	Nombre de logements	de	163	384 303 euros
Annexe 2	OPAH RU « Centre ancien La Ciotat »	Nombre de logements	de	11	63 808 euros
Annexe 3	OPAH RU « LHI - Marseille centre »	Nombre de copropriétés	de	2	146 617 euros
TOTAL					594 728 euros

Le montant de 112 783 euros engagé au profit de la copropriété du 1, rue Lafon – 13006 par délibération n° VU 069-728/19/CT du 17 décembre 2019 dans le cadre du programme OPAH RU « LHI -Marseille centre » est dégagé.

Article 2 :

Les dépenses relatives à ces aides sont inscrites au budget de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence pour un montant de **594 728 euros**, Sous politique D110, Nature 4581194007, 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 Chapitre 13.

Article 3 :

Les subventions sur fonds propres sont versées sur justificatifs de dépenses ; dans le cas d'une subvention complémentaire à une subvention de l'ANAH, sur présentation d'une fiche de synthèse établie par l'ANAH au moment du versement du solde de sa subvention. Cette fiche récapitule les dates de l'engagement et du paiement du solde du dossier, pièce que l'ANAH ne renseigne qu'après avoir instruit la demande de versement et vérifié les justificatifs nécessaires au paiement, notamment les factures des travaux.

Article 4 :

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, ou son représentant, est habilité :

- à signer tout document concourant à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- à solliciter le recouvrement des aides avancées pour le compte de la Région, pour un montant de 249 900 euros tel que précisé dans les annexes financières aux conventions du PIG Habiter Mieux et de l'OPAH RU du Vieux La Ciotat ;
- à solliciter le recouvrement des aides avancées pour le compte du Département, pour un montant de 1 800 euros tel que précisé dans l'annexe relative aux dossiers de l'OPAH RU du Vieux La Ciotat ;
- et à solliciter auprès de l'Agence nationale de l'habitat toute subvention pour des études préalables et pour l'ingénierie d'animation des dispositifs contractualisés.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI