

## **NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE**

### **Réhabilitation de l'Habitat ancien - Attribution de subventions aux propriétaires privés - OPAH RU transitoire LHI Marseille Centre - OPAH RU du Vieux La Ciotat - Assistance à maîtrise d'ouvrage aux syndicats de Copropriétaires**

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 26 février 2019.

Ainsi sont présentées ici pour engagement, les subventions proposées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Lutte contre l'Habitat Indigne de Marseille Centre, de L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain du Vieux La Ciotat, ainsi que l'engagement de deux subventions pour une assistance à Maitrise d'ouvrage à deux syndicats de copropriété, en complément des aides de l'Anah.

#### **- L'OPAH RU transitoire 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 8 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 71 rue Loubière - 13006, le programme de travaux a dû être réévalué de 137 716 euros TTC à 140 147 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° HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020, doit donc être actualisée, passant de 14 456 à 14 187 euros. L'engagement de ce montant actualisé annule et remplace celui engagé par délibération du 28 juillet 2020.

Le montant total de l'engagement de la Métropole dans le cadre de l'OPAH RU LHI s'élève à 97 032 euros de subventions sur fonds propres complémentaires à l'Anah.

Le détail des dossiers est précisé en annexe.

#### **- L'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 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 cinq propriétaires suivants :

4 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€ par accédant, soit 20 000€ pour les quatre dossiers.

1 propriétaire occupant aux ressources très modestes, aidé par une subvention du Département afin d'alléger sa quote part pour financer les travaux en parties communes dans la Copropriété 6 rue Monnet. L'aide du Département s'élève à 2 000 euros.

Le montant total de l'engagement de la Métropole s'élève à 22 000 euros dont 20 000 euros de subventions sur fonds propres et 2 000 euros du Département.

Le détail des dossiers est précisé en annexe.

- Subvention pour Assistance à Maitrise d'Ouvrage : Par délibération du 26 février 2019, le Conseil de territoire a approuvé un Règlement des aides apportées en complément des aides de l'Anah. Ce règlement inclus, une aide prenant en charge l'assistance à maitrise d'ouvrage (AMO) nécessaire pour l'obtention d'une subvention de l'Anah, lorsque la copropriété est éligible aux aides au syndicat des copropriétaires, mais ne peut pas être assistée par une équipe opérationnelle, soit parce qu'il n'y en a pas, soit parce que l'équipe n'a pas la disponibilité pour répondre rapidement à la demande.

Deux copropriétés entrent dans ces critères et ont sollicité une subvention :

- La Résidence Nord, 8 Boulevard du Bosphore, 13015 Marseille sollicite une subvention estimée 2030 €
- La Copropriété 15 rue Mérino, 13005 Marseille, sollicite une subvention estimée à 3150 €.

Ces subventions prennent en compte les devis de l'assistance à maitrise d'ouvrage, moins la subvention de l'Anah. La métropole apportera son aide sur justificatifs : facture acquittée de la subvention, plan de financement incluant le cout total ttc moins la subvention de l'Anah.

Il est proposé aujourd'hui au Conseil de subventionner ces deux copropriétés, pour un montant total estimé à 5 180 euros.

Pour l'ensemble de ces opérations, la somme totale engagée par la Métropole s'élève à 124 212 euros de subventions dont 122 212 sur fonds propres et 2 000 euros 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.

**Aides aux Propriétaires Privés  
AMP - Territoire Marseille Provence**

**RECAPITULATIF**

Annexe n° .....

OPAH RU Vieux La Ciotat	Bénéficiaires Occupants (nombre de logements)	Bénéficiaires Bailleurs (nombre de logements)	Bénéficiaires Syndicat des copropriétaires	Total Bénéficiaires	Nature des travaux		Montant travaux TTC	Montant des Travaux HT	Aides ANAH	Aides AMP	Aides Région	Aides Département	Total Engagement AMP (comprenant Region et Départ)
SOLIHA Provence	5			5	Accession	4	16 286 €	15 246 €	11 901 €	20 000 €	0 €	2 000 €	22 000 €
					Quote part PO	1							

Annexe n° .....

OPAH RU Transitoire LHI Marseille Centre	Bénéficiaires Occupants (nombre de logements)	Bénéficiaires Bailleurs (nombre de logements)	Bénéficiaires Syndicat des copropriétaires	Total Bénéficiaires	Nature des travaux		Montant travaux TTC	Montant des Travaux HT	Aides ANAH	Aides AMP	Aides Région	Aides Département	Total Engagement AMP (comprenant Region et Départ)
Urbanis / Eliaris			8	8	Travaux urgents pour réhabilitation globale et sortie de péril		736 575 €	652 843 €	601 342 €	97 032 €	0 €	0 €	97 032 €

Aides aux Propriétaires Privés

Annexe n° .....

Opération : **OPAH RU Vieux La Ciotat**

Animation : SOLIHA Provence

N° de dossier Anah	NOM Prenom Beneficiaire	Adresse	Code postal - Ville	PO/PB / SYN	Adresse des Travaux	Montant travaux TTC	Montant des Travaux éligibles Anah HT	Aides ANAH	Aides AMP	Aides Région	Aides Département	Total Engagement AMP (y compris Région et Départ)	Nature des Travaux	Loyer social	Accession	Autonomie	Energie	Etiquette énergie avant après	Autres financeurs	Commentaires opérateurs pour examen non délibéré				
SO	M. CUELLAR	16, rue François Donzel	13600	PO	16, rue François Donzel				5 000 €			5 000 €	<b>Accession</b> avec travaux supérieurs à 10% du prix d'acquisition Evaluation des travaux : 13 000 €		1				4 000 €	Aide Ville : 4 000 €				
SO	Mme FRANCESCHI	22, rue Pasteur	13600	PO	22, rue Pasteur				5 000 €			5 000 €	<b>Accession</b> avec travaux supérieurs à 10% du prix d'acquisition Evaluation des travaux : 21 000 €		1				4 000 €	Aide Ville : 4 000 €				
SO	Mme THEROULDE et M. TESSARIOL	32, rue Marius Ghirardelli	13600	PO	32, rue Marius Ghirardelli				5 000 €			5 000 €	<b>Accession</b> avec travaux supérieurs à 10% du prix d'acquisition Evaluation des travaux : 40 000 €		1				4 000 €	Aide Ville : 4 000 €				
SO	M. MASSON Aurélien	1, rue Ernest Renan	13600	PO	1, rue Ernest Renan				5 000 €			5 000 €	<b>Accession</b> avec travaux supérieurs à 10% du prix d'acquisition Evaluation des travaux : 18 000 €		1				4 000 €	Aide Ville : 4 000 €				
013019285	BOUCHONNEAU Sébastien	6, rue Monnet	13600	PO	6, rue Monnet	16 286 €	15 246 €	11 901 €			2 000 €	2 000 €	Aide département validée en COTECH sur quote part de copropriété.						2 385 €	aide Ville : 2 385 €				
						16 286 €	15 246 €	11 901 €	20 000 €	- €	2 000 €	22 000 €							0	4	0	0	18 385 €	- €

Aides aux Propriétaires Privés

Annexe n° .....

Opération : **OPAH RU Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre**

Animation : **URBANIS / ELIARIS**

N° de dossier Anah	NOM Prenom Beneficiaire	Adresse	Code postal - Ville	PO / PB / SYN	Adresse des Travaux	Montant travaux TTC	Montant des Travaux éligibles Anah HT	Aides ANAH	Aides AMP	Aides Région	Aides Département	Total Engagement AMP (y compris Region et Départ)	Nature des Travaux	Loyer social	Accession	Autonomie	Energie	Etiquette énergie avant après	Autres financeurs	Commentaires opérateurs pour examen non délibéré
013020593	SDC du 61 place Jean Jaurès	Mme Espagne Immobilière Tariot 24 rue Neuve Ste Catherine	13007 MARSEILLE	SYN	61 place Jean Jaurès	184 580	160 027	160 027	20 073			20 073	Sortie de péril							
013021767	SDC du 4bis rue Ferrari	SAS GESPAC Immobilier 95 rue Borde	13417 MARSEILLE Cedex 08	SYN	4bis rue Ferrari	113 672	102 015	71 411	22 734			22 734	Sortie de péril							
013019172	SDC du 4bis du prophète	Citya Casal 66 av du Prado	13008 MARSEILLE	SYN	4bis impasse du Prophète	75 131	67 100	67 100	7 310			7 310	Sortie de péril							
013021768	SDC du 81 rue Tilsit	Chez M Melkonian 81 rue Tilsit	13006 MARSEILLE	SYN	81 rue Tilsit	23 036	20 760	14 532	4 607			4 607	Sortie de péril							
013019496	SDC 71 rue de la Loubière	Chez M Brochier 71 rue de la Loubière	13006 MARSEILLE	SYN	71 Loubière	140 147	125 960	125 960	14 187			14 187	Sortie de péril							engagement rectificatif
013021847	SDC 33 rue Mazenod	Cabinet Fergan 17 rue Roux de Brignolles	13006 MARSEILLE	SYN	33 rue Mazenod	60 323	51 333	51 333	8 468			8 468	Sortie de péril							
013020457	SDC du 71 rue Chateaujoly	M BANO 10 place de la Joliette Les docks Atrium 106 BP 13543	13002 MARSEILLE	SYN	71 rue Chateaujoly	85 583	76 751	76 751	8 832			8 832	Sortie de péril							
013021337	SDC 70 rue Adolphe Thiers	M COMBETTE Gestion Immobilière du Midi 6 rue du jeune Anarchasis	13001 MARSEILLE	SYN	70 rue Thiers	54 102	48 897	34 228	10 820			10 820	Sortie de péril							dossier financé à 70%
						736 575	652 843	601 342	97 032	0	0	97 032		0	0	0	0			- €
																				- €