

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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

Réhabilitation de l'habitat privé : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) "Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille Centre" - Avenant de prorogation

Le 28 novembre 2018, l'Anah délibérait des mesures exceptionnelles pour Marseille qui avait à faire face à une vague de mises en péril d'immeubles et d'évacuations sans précédent. Elle favorisait la mise en place en urgence d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) simplifiée à volet copropriétés dégradées qui bénéficiait des dispositions du Plan Initiative Copropriétés mis en place à la même date sur l'ensemble du territoire national.

Cette OPAH, conçue pour déclencher prioritairement la réparation pérenne des immeubles en péril et contribuer au retour des résidents évacués, a été signée pour trois ans et elle est entrée en phase opérationnelle en mai 2019. Ses objectifs opérationnels : traiter 80 copropriétés dégradées et 20 mono-propriétés, ainsi que réaliser des travaux d'office sur 15 immeubles.

L'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » qui couvre un périmètre de 1 000 hectares des 1^{er} au 7^e arrondissements, doit permettre la maturation et la mise en place des opérations qui prendront sa suite sur les quartiers anciens centraux le nécessitant

Cette OPAH qui assure aujourd'hui les interventions immédiates sur le parc ancien dégradé des quartiers centraux, offre une préfiguration, quant aux moyens nécessaires et au mode opératoire, des conditions de réussite des OPAH qui sont programmées à partir de 2024 au sein du PPA et donc les études préopérationnelles sont en cours.

Ayant été notifiée le 6 mai 2019 pour trois ans, l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » expirera le 5 mai 2022

Compte tenu des échéances prévisionnelles de démarrage en 2024 des prochaines OPAH à l'étude sur Noailles, Belle de Mai, Belsunce et Vilette-St Lazare dans le périmètre du PPA, il est apparu opportun au Comité de Pilotage réuni le 27 mai 2021 de prévoir la prorogation de deux ans la convention d'OPAH « Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre » pour assurer pleinement son rôle de transition et de tuilage avec les OPAH programmées.

A ce stade la prorogation objet de l'avenant joint en annexe a une portée strictement juridique et s'opère à des objectifs initiaux inchangés, en conséquence cet avenant n'a pas d'incidence financière.

RAPPORT AU BUREAU DE LA MÉTROPOLE

Cohésion sociale, habitat, logement

■ Séance du 10 mars 2022

17376

■ Réhabilitation de l'habitat privé : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) "Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille Centre" - Avenant de prorogation

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

Le 28 novembre 2018, le Conseil d'Administration de l'Anah délibérait des mesures exceptionnelles pour Marseille qui avait à faire face à une vague de mises en péril d'immeubles et d'évacuations sans précédent. L'Agence favorisait la mise en place en urgence d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) simplifiée à volet copropriétés dégradées qui bénéficiait des dispositions du Plan Initiative Copropriétés mis en place à la même date sur l'ensemble du territoire national.

Cette OPAH, conçue pour déclencher prioritairement la réparation pérenne des immeubles en péril et contribuer au retour des résidents évacués, signée pour trois ans entre la Métropole, la Ville, l'Etat et l'Anah, est entrée en vigueur en mai 2019. Ses objectifs opérationnels sont de traiter 80 copropriétés dégradées et 20 mono-propiétés, ainsi que réaliser des travaux d'office sur 15 immeubles.

L'OPAH transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » qui couvre un périmètre de 1 000 hectares des 1er au 7e arrondissements, doit permettre, au-delà de son opérationnalité immédiate, la maturation et la mise en place des opérations qui prendront sa suite sur les quartiers anciens centraux le nécessitant.

Ces mesures d'urgence se sont inscrites dans l'affirmation d'une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, délibérée le 13 décembre 2018, qui a notamment permis de resserrer le partenariat avec l'Etat, l'Anah, l'Anru et la ville de Marseille à travers la signature en juillet 2019 du contrat de Projet Partenariat d'Aménagement (PPA) « Marseille Centre-ville » couvrant 1 000 ha du centre-ville. Avec la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme et la création de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence, c'est un cadre opérationnel et expérimental qui a été mis en place pour 15 ans sur le tissu ancien du grand centre-ville de Marseille.

L'OPAH transitoire qui assure aujourd'hui les interventions immédiates sur le parc ancien dégradé des quartiers centraux, offre une préfiguration, quant aux moyens nécessaires et au mode opératoire, des conditions de réussite des OPAH qui sont programmées à partir de 2024 au sein du PPA et donc les études préopérationnelles sont en cours.

Au 31 décembre 2021 les résultats de l'OPAH sont les suivants :

-48 copropriétés sont subventionnées (Bel Horizon 1&2 comprises)

	Travaux	Aides Anah	Aides AMP
Hors taxes	11 517 555 €	10 557 685 €	
TTC	12 840 259 €		1 675 190 €

18 immeubles ont leurs travaux achevés,
28 immeubles sont en cours des travaux.
La moyenne des travaux s'établit autour de 270 000 €TTC par copropriété.

Ayant été notifiée le 6 mai 2019 pour trois ans, l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » expirera le 5 mai 2022

Compte tenu des échéances prévisionnelles de démarrage en 2024 des prochaines OPAH à l'étude sur Noailles, Belle de Mai, Belsunce et Villette-St Lazare dans le périmètre du PPA, il est apparu opportun au Comité de Pilotage réuni le 27 mai 2021 de prévoir la prorogation de deux ans la convention d'OPAH « Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre » pour assurer pleinement son rôle de transition et de tuilage avec les OPAH programmées.

Parallèlement, sont en cours de négociation avec l'Anah la reconduction des dispositions dérogatoires de la délibération 2018-41 du CA de l'Anah, le renforcement du dispositif d'ingénierie pour répondre mieux à la demande avec des objectifs réévalués en réhabilitation d'immeubles et de logements ; la préfiguration de l'animation adaptée au traitement des îlots démonstrateurs du PPA par la SPLA-IN. Ces négociations sont l'occasion d'un recalibrage des objectifs opérationnels qui feront l'objet d'un prochain avenant

A ce stade la prorogation objet de l'avenant joint en annexe a une portée strictement juridique et s'opère à des objectifs initiaux inchangés, en conséquence cet avenant n'a pas d'incidence financière.

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 règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;
- Les protocoles de renouvellement urbain signés le 21 décembre 2017 entre la Métropole, l'État, la Ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, et notamment le 3eme protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne ;
- La convention de délégation de compétence du 20 juillet 2017 conclue entre la Métropole et l'État, ainsi que la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé de même date conclue entre le délégataire et l'Anah ;
- La délibération n°2018-41 du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018 ;
- Les délibérations n°DEVT012-5206/18/CM et n°DEVT013-5207/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018,
- La décision n°19/172/D de la Métropole, maître d'ouvrages de l'opération, en date du 27 février 2019, autorisant la signature de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » ;
- La délibération n°19/0074/UAGP du Conseil Municipal de la ville de Marseille en date du 4 février 2019, autorisant la signature de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » ;
- La convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » dûment notifiée le 6 mai 2019 à l'ensemble des signataires ;

- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 7 mars 2022.

Où le rapport ci-dessus

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 ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence est en cours de négociation avec l'Agence nationale de l'habitat pour le reconduction des mesures de la délibération 2018-41 de son CA du 28 novembre 2018 ;
- Que la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » arrive à expiration le 5 mai 2022 ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence entend assurer le tuilage avec les OPAH programmée pour démarrer en 2024 par le dispositif d'aide de l'OPAH en cours.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant ci-annexé prorogeant de 2 ans la convention d'OPAH transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » portant ainsi sa durée à 5 ans.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, ou son représentant, est autorisé à signer ledit avenant, ainsi que tous les documents nécessaires afférents.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER



**Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de
renouvellement urbain (OPAH RU) transitoire**

« Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »

2019-2022

Avenant de prorogation à 2024

Entre

la métropole Aix-Marseille Provence maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, ci-après nommée « la Métropole »

La ville de Marseille, représentée par son Maire, Monsieur Benoît PAYAN, ci-après dénommée « la Ville »,

L'État, représenté par M. le préfet des Bouches-du-Rhône, Monsieur Christophe MIRMAND,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, délégataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

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 les protocoles de renouvellement urbain signés le 21 décembre 2017 entre la Métropole, l'État, la Ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, et notamment le 3eme protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne,

Vu la convention de délégation de compétence du 20 juillet 2017 conclue entre la Métropole et l'État, ainsi que la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé de même date conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération n°2018-41 du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018,

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 les délibérations n°DEVT012-5206/18/CM et n°DEVT013-5207/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018, vu la décision n°19/172/D de la Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 27 février 2019, autorisant la signature de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »,

Vu la délibération n°19/0074/UAGP du Conseil Municipal de la ville de Marseille en date du 4 février 2019, autorisant la signature de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »,

Vu la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » dûment notifiée le 6 mai 2019 à l'ensemble des signataires,

Vu les délibérations n°..... du Conseil de la Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, en date du, autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération n°du Conseil Municipal de la ville de Marseille, en date du, autorisant la signature du présent avenant,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Préambule

Le 28 novembre 2018, l'Anah délibérait des mesures exceptionnelles pour Marseille qui avait à faire face à une vague de mises en péril d'immeubles et d'évacuations sans précédent. Elle favorisait la mise en place en urgence d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) simplifiée à volet copropriétés dégradées qui bénéficiait des dispositions du Plan Initiative Copropriétés mis en place à la même date sur l'ensemble du territoire national.

Cette OPAH, conçue pour déclencher prioritairement la réparation pérenne des immeubles en péril et contribuer au retour des résidents évacués, a été signée pour trois ans et elle est entrée en phase opérationnelle en mai 2019. Ses objectifs opérationnels : traiter 80 copropriétés dégradées et 20 mono-propiétés, ainsi que réaliser des travaux d'office sur 15 immeubles.

L'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » qui couvre un périmètre de 1 000 hectares des 1er au 7e arrondissements, doit permettre la maturation et la mise en place des opérations qui prendront sa suite sur les quartiers anciens centraux le nécessitant.

Ces mesures d'urgence se sont inscrites dans l'affirmation d'une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, délibérée le 13 décembre 2018, qui a notamment permis de resserrer le partenariat avec l'Etat, l'Anah, l'Anru et la ville de Marseille à travers la signature en juillet 2019 du contrat de Projet Partenariat d'Aménagement (PPA) « Marseille Centre-ville » couvrant 1 000 ha du centre-ville. Avec la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme et la création de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence, c'est un cadre opérationnel et expérimental qui a été mis en place pour 15 ans sur le tissu ancien du grand centre-ville de Marseille.

L'OPAH transitoire qui permet aujourd'hui les interventions immédiates sur le parc ancien dégradé des quartiers centraux, offre une préfiguration, quant aux moyens nécessaires et au mode opératoire, des conditions de réussite des OPAH qui sont programmées à partir de 2024 au sein du PPA.

Au 31 décembre 2021 les résultats de l'OPAH sont les suivants :

48 copropriétés sont subventionnées (Bel Horizon 1&2 comprises)

	Travaux	Anah	AMP
Hors taxes	11 517 555 €	10 557 685 €	
TTC	12 840 259 €		1 675 190 €

18 immeubles ont leurs travaux achevés,
28 immeubles sont en cours des travaux ;

La moyenne des travaux s'établit à 240 000 €HT par copropriété.

Notifiée le 6 mai 2019 pour trois ans, l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » expirera le 5 mai 2022

Compte tenu des échéances prévisionnelles de démarrage mi-2023 et mi-2024 des prochaines OPAH à l'étude sur Noailles, Belle de Mai, Belsunce et Villette-St Lazare dans le périmètre du PPA, il est apparu opportun au Comité de Pilotage réuni le 27 mai 2021 de prévoir la prorogation de deux ans la convention d'OPAH « Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre » pour assurer pleinement son rôle de transition et de tuilage avec les OPAH programmées.

Parallèlement, sont en cours de négociation avec l'Anah la reconduction des dispositions dérogatoires de la délibération 2018-41 du CA de l'Anah, le renforcement du dispositif d'ingénierie pour répondre mieux à la demande avec des objectifs réévalués en réhabilitation d'immeubles et de logements ; la préfiguration de l'animation adaptée au traitement des îlots démonstrateurs du PPA par la SPLA-IN. Les conclusions de ces négociations et les délibérations correspondantes donneront lieu à une réévaluation et à un recalibrage des objectifs opérationnels, qui feront l'objet d'un prochain avenant.

Dans cette attente, la prorogation objet du présent acte a une portée strictement juridique et s'opère à objectifs initiaux inchangés.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

A la convention initiale de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat Rénovation Urbaine, sont apportées les modifications suivantes :

Article 1 : Prorogation de la durée de la convention d'OPAH

La durée de la convention est portée de 3 à 5 ans à compter de la date de notification initiale de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre », soit une prorogation de 2 ans.

L'article 9 – Durée de la convention, ainsi rédigé :

« La présente convention est conclue pour une période de 3 années calendaires correspondant à la durée du régime exceptionnel délibéré pour Marseille.

Elle portera ses effets pour les demandes de subventions déposées auprès des services de l'Anah à la date de signature apposée par le dernier signataire. »

Est modifié comme suit :

« La convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » est conclue pour une durée de 5 ans à partir de son démarrage.

Cette durée et ses effets entreront en vigueur à compter de la notification du présent avenant de prorogation une fois signé par l'ensemble des partenaires. »

Article 2 : Autres dispositions

Les autres dispositions de la convention d'OPAH sont inchangées.

Fait en exemplaires, à Marseille, le

Pour la Métropole,

Pour l'État,

Pour la Ville,

Pour l'Anah,