

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

Séance du 27 juin 2022

Monsieur Roland GIBERTI, Président du Conseil de Territoire Marseille Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 79 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - Solange BIAGGI - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Nadia BOULAINSEUR - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Sandrine D'ANGIO - Lionel DE CALA - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - David GALTIER - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Jean-Pierre GIORGI - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Frédéric GUELLE - Roger GUICHARD - Michel ILLAC - Cédric JOUVE - Vincent KORNPORST - Anthony KREHMEIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Anne MEILHAC - Marie MICHAUD - André MOLINO - Yves MORAIN - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Catherine PILA - Véronique PRADEL - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - 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 - Guy TEISSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par René-Francis CARPENTIER - Marion BAREILLE représentée par Valérie BOYER - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Solange BIAGGI - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée par Emilie CANNONE - Joël CANICAVE représenté par Marie BATOUX - Jean-Marc COPPOLA représenté par Agnès FRESCHER - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Marc DEL GRAZIA représenté par Roland MOUREN - Alexandre DORIOL représenté par Lionel DE CALA - Sophie GRECH représentée par Cédric DUDIEUZERE - Sophie GUERARD représentée par Gilbert SPINELLI - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Mathilde CHABOCHE - Sébastien JIBRAYEL représenté par Roland CAZZOLA - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Laurence SEMERDJIAN - Pierre LAGET représenté par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Mireille BALLETTI - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pauline ROSSELL - Danielle MILON représentée par Jean-Pierre GIORGI - Lisette NARDUCCI représentée par Samia GHALI - Yannick OHANESSIAN représenté par Marie MICHAUD - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Perrine PRIGENT représentée par Christian PELLICANI - Didier REAULT représenté par Patrick PAPPALARDO - Anne VIAL représentée par Jean-Marc SIGNES - Ulrike WIRMINGHAUS représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Gérard AZIBI - Eléonore BEZ - Emmanuelle CHARAFE - Lyece CHOULAK - Audrey GARINO - Christine JUSTE - Eric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Dona RICHARD - Michèle RUBIROLA - Nathalie TESSIER - Catherine VESTIEU.

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

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

HPV 001-224/22/CT

■ CT1 - Réhabilitation de l'habitat privé - Actualisation du Règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) dans les opérations contractualisées sur les communes du Territoire Marseille Provence

DOH 22/20372/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 :

Déléгатaire des aides de l'Anah, la Métropole Aix-Marseille-Provence est maître d'ouvrage des opérations d'amélioration de l'habitat privé sur son territoire. A ce titre, elle élabore, négocie et approuve les conventions d'opération dans lesquels les subventions de l'Anah ainsi que les aides complémentaires sur fonds propres des collectivités et partenaires financeurs sont contractualisées. La Métropole passe également les marchés d'animation de ces dispositifs permettant d'apporter un accompagnement gratuit aux propriétaires et copropriétaires privés pour améliorer leur patrimoine.

Chaque opération d'une durée de 3 à 5 ans, donne lieu à une convention de programme, qui précise les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la réhabilitation du patrimoine privé. Par le biais de ces conventions partenariales, la Métropole octroie les aides de l'Anah, instruites localement et réglées par les services centraux de l'Anah.

Afin d'amplifier l'impact des aides de l'Anah en lien avec les spécificités du territoire et les enjeux déclinés dans les documents de planification – Programme Local de Habitat, Protocoles de Lutte contre l'Habitat Indigne, Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, Accord partenarial pour une politique d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées, Stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, Programmes territoriaux spécifiques – la Métropole complète sur fonds propres les aides contractualisées dans les conventions partenariales.

Les objectifs d'amélioration du parc de logements privés visent à :

- Requalifier, revitaliser des quartiers d'habitat vétuste,
- Contribuer à la lutte contre l'habitat dégradé, l'insalubrité,
- Améliorer la performance énergétique du parc privé,
- Requalifier le parc social de fait en parc social de droit,
- Produire des logements à loyer maîtrisé,
- Accompagner le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées,
- Adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

Trois types de bénéficiaires sont ciblés : les propriétaires occupants, aux ressources modestes, les propriétaires bailleurs acceptant le conventionnement de leur logement à loyer social, le syndicat des copropriétaires en cas de travaux sur parties communes en copropriété.

Par délibération VU 015-015/19/CT du 26 février 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence, a approuvé le règlement d'application des aides sur fonds propres pour harmoniser les règles d'attributions de ces subventions en vigueur dans les divers programmes d'amélioration de l'habitat contractualisés sur les dix-huit communes du territoire Marseille Provence.

En 2022, sont en cours ou programmées sur ces communes les opérations suivantes :

- en l'habitat privé ancien :

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

OPAH RU La Ciotat	2018-2023
POPAC II La Ciotat	2020-2023
OPAH RU Marignane	2019-2024
OPAH RU LHI Marseille centre	2019-2024
PIG II renforcé Marseille Provence	2022-2027

Ainsi que 4 nouvelles OPAH à Marseille à l'étude pour démarrer en 2023-2024

•en grandes copropriétés dégradées :

OPAH CD Plombières	2018-2023
Plans de Sauvegarde Kallisté	2022-2027
Plan de Sauvegarde Bellevue	2022-2027
Plans de Sauvegarde Corot	2022-2027
POPAC Marseille Provence	2019-2022

Après trois années d'exercice, et en préfiguration des nouvelles opérations qui se profilent, le règlement des aides nécessite d'être actualisé pour mieux répondre à la stratégie poursuivie en matière d'amélioration de l'habitat. Il s'agit notamment d'optimiser la complémentarité des aides apportées pour maximiser leur effet levier auprès des propriétaires privés, aussi bien pour des actions et des travaux préventifs que curatifs.

Les aides sur fonds propres des opérations programmées sur le dix-huit communes de Marseille évoluent de la manière suivante :

Aides sur fonds propres en direction des propriétaires occupants :

- La prime « Habiter Mieux » de 2 000 ou 3 000 euros par logement ne sera pas renouvelée ; octroyée selon la performance énergétique atteinte après travaux, pour réduire la consommation domestique, elle s'éteindra à expiration des deux OPAH en cours dans lesquelles elle est en vigueur. En effet compte de la pléthore d'aides diverses sur cette cible qui conduit à un surfinancement des travaux d'économie d'énergie, elle est peu mobilisée par les propriétaires et ne constitue pas une plus value opérationnelle.

- La prime « Accession à la propriété » de 5 000 euros dans des secteurs présentant une trop forte présence de logements locatifs est maintenue. Elle vise à attirer des propriétaires occupants qui s'engagent à acquérir et réaliser des travaux d'amélioration dans un logement pour y résider pendant au moins 6 ans. La prime sera engagée après compromis de vente et payée au vue de l'acte notarié authentique.

- Une subvention aux travaux en direction des propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes est créée. Elle complète la subvention de l'Anah à hauteur de 10% des travaux sur parties privatives et de 15% des quoteparts de travaux sur parties communes. Cette subvention s'applique dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain et uniquement sur des périmètres d'intervention renforcée dûment délimités dans les conventions partenariales.

Cette mesure est expérimentée sur les îlots démonstrateurs du projet partenarial d'aménagement (PPA) sur laquelle la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) doit intervenir.

Aides sur fonds propres en direction des propriétaires bailleurs :

Sont maintenues et actualisées dans la perspective de développer un parc social privé :

- La prime « de réduction de loyer » de 50 euros/m² pour inciter les propriétaires bailleurs à appliquer un loyer modéré pour des locataires sous plafonds de ressources est maintenue dans la mesure où elle permet de déclencher une prime de 150 euros/m² de l'Anah. Les règles de conventionnements sont adaptées en fonction de la délibération du 2 février de Conseil d'Administration de l'Anah.

- La prime d'intermédiation locative, de 2 000 euros, pour les propriétaires bailleurs s'engageant à confier leur logement à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans. L'intermédiation locative permet au propriétaire de déléguer et de sécuriser la gestion de son bien via une location principale ou un mandat confié à ladite structure qui assurera l'accompagnement des ménages fragiles.

- L'aide au Bail à Réhabilitation de 20% des travaux plafonnés à 10 000 euros par logement, pour les organismes agréés pour la maîtrise d'œuvre d'insertion et la gestion locative de ménages aux ressources très modestes logés à des loyers très sociaux.

Aides en direction des copropriétés fragiles et dégradées :

Sont maintenues et ajustées :

- L'aide attribuée au syndicat de copropriété pour les travaux sur parties communes à hauteur de 20 % du montant TTC dans les conditions d'éligibilité en vigueur pour l'Anah ; ce taux est plafonné à 10% dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain sur des périmètres d'intervention renforcée dûment délimités dans les conventions partenariales.

- L'aide pouvant couvrir la totalité du reste à charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) nécessaire pour l'obtention d'une subvention de l'Anah, lorsque la copropriété 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.

Il s'agit aujourd'hui d'approuver l'actualisation ci-annexé du Règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les divers programmes d'amélioration de l'habitat contractualisés sur les dix-huit communes du territoire Marseille Provence.

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 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°FBPA 062-10934/21/CM du 16 décembre 2021 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Marseille Provence.
- La délibération VU 015-015/19/CT du Conseil de Territoire du 26 février 2019 approuvant le règlement d'application des aides sur fonds propres pour harmoniser les règles d'attributions de ces subventions en vigueur dans les divers programmes d'amélioration de l'habitat.

OUI LE RAPPORT CI-DESSUS,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Signé le 27 Juin 2022
Reçu au Contrôle de légalité le 1 Juillet 2022

CONSIDERANT

- L'intérêt d'inciter les propriétaires occupants, les bailleurs et les copropriétaires à engager des travaux de réhabilitation permettant le maintien d'un parc d'habitat privé en bon état ;
- L'intérêt d'inciter à la réduction des loyers pour produire une offre complémentaire de logements sociaux dans le parc privé afin d'améliorer les conditions de vie des populations modestes et fragiles en répondant à l'une des priorités du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration ;
- La pertinence d'aider les copropriétés fragiles et dégradées à effectuer en priorité des travaux sur les parties communes quand elles nécessitent des travaux de gros œuvre ou de mises aux normes et que la copropriété est endettée.

DELIBERE

Article unique :

Le Conseil de Territoire Marseille Provence approuve le nouveau règlement ci-annexé d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations d'amélioration de l'habitat contractualisées sur les dix-huit communes du Territoire Marseille Provence.

Les dispositions de ce nouveau règlement sont applicables pour les nouvelles opérations qui le déclineront dans les conventions partenariales et à l'occasion d'avenants aux conventions initiales pour les opérations en cours.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Président du Conseil de Territoire
Marseille Provence

Roland GIBERTI