

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE D'AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 30 mars 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 183 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Serge ANDREONI - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Loïc BARAT - Guy BARRET - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Valérie BOYER - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Laurent COMAS - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriaty DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Nathalie FEDI - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY VLASTO - Olivier FREGEAC - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Jean-Christophe GROSSI - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Nathalie LAINE - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Hélène LHEN-ROUBAUD - Jean-Pierre MAGGI - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Roger MEI - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Michel MILLE - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Roland POVINELLI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Sandra SALOUM-DALBIN - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Emmanuelle SINOPOLI - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Christophe AMALRIC représenté par Jean-Pierre SERRUS - Mireille BALLETTI représentée par Michèle EMERY - Jean-Louis BONAN représenté par Nathalie LAINE - Odile BONTHOUX représentée par Alexandre GALLESE - Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Auguste COLOMB représenté par André BERTERO - Monique DAUBET-GRUNDLER représentée par Maxime TOMMASINI - Jean-Claude DELAGE représenté par Pierre DJIANE - Sylvaine DI CARO représentée par Jules SUSINI - Eric DIARD représenté par Roland MOUREN - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Samia GHALI représentée par Josette FURACE - Nicole JOULIA représentée par Gilbert FERRARI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Albert LAPEYRE représenté par Bernard DESTROST - Stéphane LE RUDULIER représenté par Philippe GRANGE - Marie-Louise LOTA représentée par Dominique FLEURY VLASTO - Laurence LUCCIONI représentée par Isabelle SAVON - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Rémi MARCENGO représenté par Patrick GHIGONETTO - Marcel MAUNIER représenté par Yves BEAUVAL - Georges MAURY représenté par Jeanne MARTI - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Jérôme ORGEAS représenté par Philippe CHARRIN - Patrick PADOVANI représenté par Josette VENTRE - Stéphane PAOLI représenté par Maurice CHAZEAU - Roger PELLENC représenté par Jean-Claude FERAUD - Serge PEROTTINO représenté par Gérard GAZAY - Claude PICCIRILLO représenté par Joël MANCEL - Stéphane PICHON représenté par Gérard CHENOZ - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Francis TAULAN - Patrick VILORIA représenté par Eric LE DISSÈS - Didier ZANINI représenté par Daniel HERMANN.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nadia BOULAINSEUR - Michel CATANEO - Anne CLAUDIUS-PETIT - Robert DAGORNE - Michel DARY - Jean-Marie LEONARDIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Antoine MAGGIO - Bernard MARANDAT - Patrick MENNUCCI - Marie MUSTACHIA - Chrystiane PAUL - Elisabeth PHILIPPE - Patrick PIN - Henri PONS - Roger RUZE - Eric SCOTTO - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 30 Mars 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 21 Avril 2017

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

DEVT 012-1847/17/CM

**■ Mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété sur le territoire du Vieux La Ciotat -
Approbation d'une convention
MET 17/2180/CM**

Monsieur le Président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Depuis septembre 2014, la commune de La Ciotat a engagé une démarche de requalification de son centre ancien. Elle souhaite définir un programme d'actions de restructuration et de modernisation du quartier à mettre en œuvre durant les dix prochaines années.

L'objectif affiché est d'étayer une analyse fine et partagée de la situation du « Vieux La Ciotat » afin de construire un programme de restructuration et de modernisation du quartier transformant ainsi le site historique en un pôle d'attractivité pour les résidents.

L'élaboration d'un projet urbain global et la définition des actions à mettre en œuvre pour la réalisation de ce projet a été confié au groupement Le Creuset Méditerranée/Seba Méditerranée/Cabinet Lieux dits. Ainsi le diagnostic sur la thématique « Habitat » donne à voir un territoire très contrasté comprenant des logements très bien réhabilités répartis essentiellement en bordure maritime et des îlots d'habitat, dégradé à très dégradé, situé au cœur du « Vieux La Ciotat » et comportant pour beaucoup un danger ou un très grand inconfort.

Le Vieux La Ciotat représente environ 10 % de la population communale soit près de 3500 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. Le centre délimité par les anciens remparts, encore visibles dans leur tracé est surélevé par rapport aux quais et promenades le long de la mer et du port.

S'agissant d'un centre très ancien où la plupart des immeubles (80 %) ont été identifiés avant 1900, il est très fréquent que ces copropriétés ne soient pas organisées. D'après l'enquête effectuée par les services de la ville, moins de 20 % seraient gérés par un syndic (120 environ).

Un complément d'enquête dans quelques immeubles tests du centre a permis de découvrir des situations de dégradation et de blocage liée à cette inorganisation. Ces blocages peuvent conduire à une plus fortes dégradation des immeubles et des logements très rapide ; les travaux à réaliser portant sur les parties communes et impactant l'état des appartements (notamment fuites).

L'enquête a permis de confirmer les diverses situations de blocage et surtout, la détérioration assez forte du bâti et notamment, des parties communes : du fait de la petite taille de ces copropriétés, de la méconnaissance des propriétaires de leurs obligations et droits et de la réglementation, de l'absence ou de l'inadaptation des Etats Descriptifs de Division (EDD) et donc de la répartition des tantièmes, de l'absence de règlement de copropriété voire d'Assemblée Générale (AG), de l'absence de gestion quotidienne et prévisionnelle, de la non communication entre copropriétaires qui ne souhaitent pas engager de travaux pour des raisons financières ou non.

**Signé le 30 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Avril 2017**

De ce fait, les OPAH successives menées sur le territoire ne permettent pas d'endiguer la déqualification du parc de copropriétés du centre-ville.

L'organisation de la copropriété et une bonne gestion de celles-ci revalorisent le patrimoine, incitent à l'arrivée de nouvelles populations et favorisent l'intégration des populations en place.

La mise en place d'un POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) permet un travail très en amont pour enrayer la dégradation des copropriétés et participer ainsi au renouveau durable du vieux La Ciotat. Ce récent dispositif initié par l'Agence Nationale de l'Habitat vise trois objectifs principaux :

- Consolider la connaissance des copropriétés potentiellement fragiles sur le territoire,
- Mettre en place un partenariat dédié à ces copropriétés,
- Prévenir ou stopper des spirales de dégradations à l'œuvre dans certaines copropriétés.

L'Anah apporte, outre une aide méthodologique via son pôle copropriétés, le financement à hauteur de 50% des dépenses liées à l'animation du POPAC, plafonnées à 100 000 euros par an, pendant trois ans.

Ce programme va aussi permettre :

- 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 et leur projet de rénovation éventuelles,
- de les informer sur les outils et les aides mises à leurs dispositions dans le cadre de la future OPAH-RU dont l'étude pré-opérationnelle est en cours d'élaboration.

En conséquent, il est proposé que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence valide la mise en place de ce POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) par une convention tri partite entre la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et la Ville de La Ciotat.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole d'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 décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence ;
- Les dispositions du règlement général de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat et la délibération de son Conseil d'Administration déterminant les règles de financement ;
- La délibération n° 2015-43 du Conseil d'Administration du 25 novembre 2015 - Généralisation du financement des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ;
- L'avis favorable de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 19 décembre 2016 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence du 29 mars 2017 ;

Signé le 30 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Avril 2017

Ouï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la revitalisation en cours sur le territoire du Vieux La Ciotat nécessite la mise en place d'un dispositif préparatoire afin que les copropriétés fragiles et dégradées soient en mesure de mettre en œuvre des plans de réhabilitation ;
- Que le Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété initié par l'Anah trouve toute sa pertinence sur le Vieux La Ciotat ;

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention ci-annexée avec la Ville de La Ciotat et l'Anah pour la mise en place d'un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété dans le centre ancien de La Ciotat.

Article 2 :

Est approuvée l'enveloppe financière prévisionnelle globale d'un montant de 360 000 euros – Sous politique D 110 « Equilibre social de l'Habitat » - Nature 617 – Fonction 552.

Les dépenses à la charge de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence en 2017, 2018, 2019, soit 120 000 euros par an, seront inscrites dans les différents budgets métropolitains de 2017 à 2019, conformément à la règle de l'annualité budgétaire.

Les recettes correspondant au remboursement par l'Anah de la subvention pour l'animation-suivi du dispositif, soit un montant total de 150 000 euros sur trois ans, sont inscrites sur le compte 7472.

Article 3 :

Monsieur le Président de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter des aides financières au plus haut niveau auprès de l'Anah, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, ainsi qu'auprès de tout autre organisme susceptible d'apporter sa contribution.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tout document y afférent.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
La Vice-Présidente Déléguée
Habitat, Logement et Politique de la Ville

Arlette FRUCTUS

Signé le 30 Mars 2017
Reçu au Contrôle de légalité le 21 Avril 2017