

## 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.

### Etaient 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 - Nouriat 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.

### Etaient 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.

### Etaient 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 005-1840/17/CM**

**■ Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Copropriété sur la résidence Plombières à Marseille 3ème arrondissement avec l'ANAH, l'État, la Région, la Ville de Marseille et le Département  
MET 17/2955/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 :

Marseille compte 380 copropriétés de plus de 100 logements, ce qui représente plus de 82 000 logements, soit plus de 20 % du parc des résidences principales. L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), estimait encore récemment que 80 d'entre elles nécessitent d'être observées car elles présentent des indicateurs d'entretien, d'occupation et de difficultés sociales qui peuvent traduire une dégradation de leur fonctionnement.

Depuis plusieurs années, la Ville s'est engagée pour trouver des solutions d'amélioration à la situation des grandes copropriétés en difficultés à Marseille. Une convention avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise pour mettre en place un observatoire a été délibérée au Conseil municipal de Marseille du 5 décembre 2016. Il prend la suite et élargit la portée de l'atlas des grandes copropriétés de 2002, actualisée en 2013. L'objectif de cette démarche est d'identifier de manière collective la nature précise des dysfonctionnements rencontrés et de mobiliser tous les outils adaptés. Un accord partenarial sur les copropriétés est à ce jour en cours de validation.

En 2013, la Ville a mené une étude pré opérationnelle sur la copropriété de Plombières jouxtant la caserne Cardot acquise par la Ville auprès de l'Etat dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de Saint Mauront pour y développer une opération de près de 300 logements neufs. Cette étude sur la copropriété de Plombières préconise la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) copropriété en deux phases. La première pour enrayer le processus d'endettement et la deuxième pour mener à bien un programme de travaux prioritaires et pérenniser une situation redressée.

Dans ce cadre, la Métropole souhaite mettre en place une OPAH Copropriété prévue à l'article L 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sur la résidence Plombières, en continuité et sur la base de l'étude pré opérationnelle menée par la Ville. Cette dernière étude a permis d'élaborer avec la Métropole AMP, l'Anah, la Région le Département et la Ville de Marseille, à travers une convention partenariale prévue pour une durée de cinq ans, un dispositif concerté d'aide à la réhabilitation privée en mutualisant les dispositifs dont chaque partenaire a pu se doter en la matière. Cette opération constituera l'une des premières actions de l'accord partenarial sur les copropriétés.

Les objectifs de l'OPAH copropriété sont les suivants :

- le redressement de façon durable du fonctionnement de la copropriété avec notamment un volet d'animation et d'appui aux instances de gestion et aux copropriétaires, un volet juridique et un volet social,
- la réalisation de travaux sur les parties communes pour permettre la requalification de l'enveloppe bâtie et des équipements notamment les travaux concernant la sécurité des équipements communs et ceux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements,
- la requalification des parties privatives des logements loués ou occupés par leurs propriétaires et la réalisation de travaux dans les logements les plus dégradés,
- l'adaptation de logements à la perte de mobilité pour une partie de la population âgée qui est en augmentation,

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

- l'incitation à la réduction des loyers, à la production de loyers sociaux pour améliorer les conditions de vie des populations modestes et fragiles,
- l'incitation aux travaux sur logement permettant une réduction des consommations d'énergie des ménages tout en répondant aux impératifs du développement durable,
- l'incitation à l'intermédiation locative,
- il s'agira également de favoriser toute solution permettant le maintien dans leur logement des propriétaires occupants en capacité de faire face aux charges courantes, mais qu'un dispositif classique de subvention d'OPAH laisserait en grande difficulté, ainsi que la solvabilisation des propriétaires bailleurs de bonne foi via le bail à réhabilitation,
- enfin, un dispositif de portage immobilier ciblé, par un ou des opérateurs fonciers, sera mis en place pour accompagner un changement de statut qui paraît inévitable pour des copropriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour faire face au coût de fonctionnement courant et limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires bailleurs en phase de saisie-vente.

Le dispositif prévu se déroulera en deux temps :

- le redressement de la copropriété et la réalisation des travaux de parties communes concernant la sécurité des équipements communs, ce sur une durée de 18 à 30 mois,
- la réalisation des travaux de conservation et de fonctionnement des équipements des parties communes ainsi que la réalisation des travaux en parties privatives. Le lancement de ces travaux sera conditionné à la restauration de la capacité financière de la copropriété et de ses indicateurs de gestion.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

- le traitement sur cinq ans de la totalité des parties communes (travaux de sécurité et travaux de conservation) de l'ensemble des 285 logements répartis en 6 bâtiments,
- la réhabilitation des parties privatives de 82 logements minimum (32 logements occupés par leur propriétaires, 50 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés) concernant les travaux au titre de la non décence, de l'habitat indigne et d'autonomie de la personne,
- l'amélioration de la performance énergétique sera recherchée par des travaux d'amélioration en parties communes et privatives. Il est prévu de mobiliser 211 primes du programme « habiter mieux » (92 logements occupés par leur propriétaires, 119 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés),
- la convention prévoit également par incitations financières spécifiques, la réduction de loyer pour 40 logements, la mise en œuvre de 5 baux à réhabilitation, l'intermédiation locative pour 10 logements et le portage foncier de 30 logements.

L'animation de l'opération sera assurée par une équipe dédiée retenue conformément au Code des Marchés Publics sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole avec pour missions principales d'appuyer le syndic et le conseil syndical pour redresser la situation financière et de préparer la mise en œuvre d'un programme de travaux de requalification.

#### Engagements financiers :

Suivi animation :

Le suivi animation de l'opération sera assumé par la Métropole maître d'ouvrage. Le coût de l'équipe opérationnelle dédiée pour assurer les missions d'animation-suivi décrites ci-avant, s'établit à 600 000 euros HT pour 5 ans, soit 100 000 euros/an les 3 premières années et 150 000 euros/an les 2 dernières.

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

Par délégation des aides à la pierre, la Métropole réservera sur la dotation de l'Anah, une enveloppe globale estimée à 300 000 euros sur 5 ans, soit une enveloppe maximale annuelle de 50 000 euros les 3 premières années et 75 000 euros les 2 dernières, déterminée selon les règles en vigueur.

La Ville de Marseille participera au financement de l'équipe opérationnelle à hauteur de 25 % du HT estimé à 150 000 euros.

Aides aux Travaux et primes :

Par délégation des aides à la pierre, la Métropole réservera, sur les dotations annuelles de l'Anah, une enveloppe d'engagement planifiée pour 5 ans de 3 597 977 euros, correspondant aux travaux prioritaires en parties communes et parties privatives, la mise en place de primes de réduction de loyers ainsi qu'une aide au portage ciblé. L'échéancier des enveloppes annuelles prévisionnelles est détaillé dans le projet de convention partenariale annexé. En complément, une enveloppe de 270 500 euros d'aides de solidarité écologique pour les travaux d'économie d'énergie est prévue dans le cadre du financement de l'État au titre du programme « Habiter Mieux ».

La Métropole propose de mettre en place sur ses fonds propres une aide de 1 049 051 euros à hauteur de 20 % sur les travaux en parties communes, une prime de solidarité écologique en fonction du gain de performance énergétique, une prime à la réduction de loyer en lien avec l'objectif du PLH de production de logement locatif social. Elle souhaite également promouvoir le recours au bail-à-réhabilitation, par une incitation financière plafonnée à 10 000 euros par logement concerné. L'échéancier annuel prévisionnel est précisé dans la convention partenariale.

Le Conseil Régional prévoit d'apporter une aide de 500 000 euros aux travaux de parties communes des immeubles, aux propriétaires occupants modestes et aux propriétaires bailleurs (sous réserve de conventionnement des loyers) en fonction du gain de performance énergétique pour favoriser la maîtrise de la facture énergétique, aux propriétaires occupants modestes pour favoriser le maintien à domicile des personnes confrontées à la perte de mobilité. Il souhaite également promouvoir le recours au bail-à-réhabilitation, par une incitation financière plafonnée à 10 % par logement concerné, à condition que la maîtrise d'ouvrage d'insertion soit un organisme agréé.

Le Conseil départemental prévoit d'apporter une aide de 182 664 euros aux travaux sur parties communes, à part égale avec la Ville, à hauteur de la moitié du solde des autres partenaires et aux propriétaires occupants modestes pour favoriser la maîtrise de la facture énergétique (sous condition de gain de classe énergétique) et le maintien à domicile des personnes confrontées à la perte de mobilité ; aux propriétaires bailleurs qui, à condition de pratiquer des loyers conventionnés, réalisent des travaux d'adaptation du logement.

Enfin, la Ville de Marseille interviendra à hauteur de 237 664 euros, soit 50% sur les autres expertises et à part égale avec le Conseil départemental, à hauteur de la moitié du solde des autres partenaires sur les travaux en parties communes. Elle souhaite également faciliter le portage immobilier par l'attribution de primes aux opérateurs fonciers afin d'alléger les charges de gestion incompressibles.

L'opération sera suivie annuellement par un comité de pilotage constitué des représentants des signataires de la convention, élargi en tant que de besoin à d'autres partenaires. Il sera chargé d'apprécier le bon déroulement de l'opération, ses résultats et de décider les orientations nécessaires à l'atteinte des objectifs. Il sera assisté par un comité technique qui préparera son travail.

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 ;

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

- 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 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 29 mars 2017.

**Où le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- que la Métropole d'Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- qu'il est nécessaire d'intervenir dans le cadre d'un accord partenarial pour aider au redressement des copropriétés dégradées ;
- que la résidence Plombières est identifiée dans l'accord partenarial sur les copropriétés de la Ville de Marseille comme appartenant au premier cercle par ordre de priorité d'intervention ;
- qu'une étude préopératoire préconise l'engagement d'une OPAH sur cette copropriété, et en précise les modalités ;

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété) sur la résidence Plombières à Marseille 3<sup>ème</sup> arrondissement, en application de l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont la Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage.

**Article 2 :**

Est approuvée la convention ci-annexée d'OPAH copropriété de la résidence Plombières établissant les objectifs et les conditions du partenariat financiers avec l'ANAH, le Conseil Départemental, le Conseil Régional et la Ville de Marseille.

**Article 3 :**

Est pris acte de la subvention sur 5 ans d'un montant maximum de 50 000 euros par an les 3 premières années et 75 000 euros par an les 2 dernières – hors programme « habiter mieux » - que l'ANAH affectera à l'ingénierie d'animation du programme, soit une enveloppe globale de 300 000 euros. Cette subvention sera imputée sur le compte 7475.

**Article 4 :**

Est approuvée l'enveloppe financière prévisionnelle globale évaluée à 600 000 euros HT sur 5 ans pour la mission de suivi animation dont la Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage.

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

**Article 5 :**

Est approuvée l'enveloppe financière prévisionnelle globale d'aide aux travaux sur fonds propre d'un montant de 1 049 051 euros. Les dépenses à la charge de la Métropole en 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021 seront confirmées annuellement par délibération du Conseil de la Métropole et seront inscrites dans les différents budgets métropolitains de 2017 à 2021 conformément à la règle de l'annualité budgétaire. Afin de simplifier les procédures d'octroi et de versement des subventions, la Métropole fera également l'avance pour le Département suivant les conditions précisées dans le projet de convention d'OPAH copropriété de la résidence Plombières à l'article 5.5 en annexe et pour la Région suivant la convention financière bipartite jointe en annexe 2.

**Article 6 :**

Est approuvée la convention financière ci-annexée qui précise les modalités d'avance de la Métropole à la Région.

**Article 7 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à solliciter les participations financières des partenaires pour la mission de suivi animation.

**Article 8 :**

Monsieur le Président de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer la convention d'OPAH copropriété de la résidence Plombières et la convention financière avec la Région ainsi que tous les documents nécessaires à leur mise en œuvre.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Arlette FRUCTUS