

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

Séance du 19 octobre 2017

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

### Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT - Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Christian AMIRATY - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Loïc BARAT - 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 - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Christian BURLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Sophie DEGIOANNI - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - 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 - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Florence MASSE - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Danielle MENET - Patrick MENNUGCI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Pierre MINGAUD - Richard MIRON - André MOLINO - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Yves MORAINE - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Elisabeth PHILIPPE - Claude PICCIRILLO - Stéphane PICHON - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Carine ROGER - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

### Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Patrick BORÉ représenté par Jean-Pierre SERRUS - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Mireille BALLETTI - Gérard BRAMOULLÉ représenté par Maurice CHAZEAU - Marie-Christine CALATAYUD représentée par Michel AZOULAI - Henri CAMBESSEDES représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Gaëlle LENFANT - Gaby CHARROUX représenté par Marc POGGIALE - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Bernard JACQUIER - Auguste COLOMB représenté par Henri PONS - Sandra DALBIN représentée par Didier PARAKIAN - Sandrine D'ANGIO représentée par Gisèle LELOUIS - Philippe DE SAINTDO représenté par Irène MALAUZAT - Jean-Claude DELAGE représenté par Yves MORAINE - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Frédéric DOURNAYAN représenté par Marie-Louise LOTA - Claude FILIPPI représenté par Michel BOULAN - Jean-Christophe GROSSI représenté par Jacques BOUDON - Garo HOVSEPIAN représenté par Jean-Claude MONDOLINI - Maryse JOISSAINS MASINI représentée par Jean-Claude FERAUD - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Robert LAGIER représenté par Georges CRISTIANI - Nathalie LAINE représentée par Bernard DESTROST - Albert LAPEYRE représenté par Xavier MERY - Annie LEVY-MOZZICONACCI représentée par Muriel PRISCO - Laurence LUCCIONI représentée par Virginie MONNET-CORTI - Bernard MARANDAT représenté par Jeanne MARTI - Bernard MARTY représenté par Gérard POLIZZI - Christophe MASSE représenté par Florence MASSE - Pascal MONTECOT représenté par Roland GIBERTI - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Michel ILLAC - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Bernard RAMOND représenté par Olivier FREGEAC - Julien RAVIER représenté par Isabelle SAVON - Marie-Laure ROCCASERRA représentée par Richard MIRON - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Eliane ISIDORE - Guy TEISSIER représenté par Lionel ROYER-PERREAUT - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER.

### Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Serge ANDREONI - Jean-Louis BONAN - Frédéric BOUSQUET - Laurent COMAS - Eric DIARD - Hélène GENTE-CEAGLIO - Georges MAURY - Michel MILLE - Patrick PIN - Roland POVINELLI - Eric SCOTTO - Martine VASSAL - Philippe VERAN - Karim ZERIBI.

Signé le 19 Octobre 2017

Reçu au Contrôle de légalité le 27 octobre 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 009-2807/17/CM**

**■ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité établi au 31 décembre 2016 de la concession de renouvellement urbain des centres anciens du Territoire d'Aubagne et de l'Etoile**  
**MET 17/4672/CM**

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

A l'issue de l'appel d'offre lancé le 27 juillet 2011, la Présidente de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a désigné la SEM Façonéo (ex SAEMPA) comme titulaire de la concession suivant le traité de concession notifié le 20 août 2012. Prévue pour 5 ans, renouvelable une fois, cette concession est conclue sous le régime des articles L.300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'opération d'aménagement, concédée à la SEM Façonéo, a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence à partir de sa date de création, soit le 1er janvier 2016.

Le cadre d'intervention de Façonéo défini dans le traité de concession se répartit suivant 4 axes :

- une mission de coordination générale,
- les projets d'aménagement des secteurs prioritaires,
- le pilotage des opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat,
- l'assistance au Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile dans le cadre de l'habitat privé.

Le 2 mai 2017 a marqué l'achèvement des dispositifs d'OPAH RU et d'OPAH qui couvraient les quartiers anciens des 12 communes du Territoire. Pour autant, l'accompagnement des propriétaires qui ont bénéficié de ces dispositifs se poursuit au minimum pendant 3 ans, jusqu'au paiement de l'ensemble des aides publiques attachées à chaque opération.

Sans attendre le terme des opérations programmées la Collectivité a lancé dès le début de l'année 2017 une étude d'évaluation des dispositifs 2012-2017 afin :

- d'apprécier l'efficacité des programmes mis en œuvre ;
- d'élaborer des préconisations permettant de poursuivre le projet de renouvellement urbain à travers des dispositifs adaptés.

Cette étude, dont les résultats sont attendus dès le 3ème trimestre de l'année en cours, doit permettre d'affiner une stratégie d'intervention répondant aux spécificités locales, aux ambitions métropolitaines et aux enjeux nationaux en matière de requalification de l'habitat.

A la fin de l'année 2016, les opérations de requalification, de recomposition urbaine, d'acquisition/réhabilitation qui nécessitent encore des acquisitions et/ou des cessions ainsi que des études complémentaires ne pourront pas être menées à terme dans les délais actuels de la concession.

Aussi, la reconduction de la concession a été sollicitée pour permettre la poursuite des actions en cours, en application de l'article 5-3 du traité de concession qui prévoit, en cas d'inachèvement, la reconduction de la concession en cas d'inachèvement de l'opération.

Par notification du 6 avril 2017, conformément à l'article 5-3 du traité de concession qui prévoit la reconduction de l'opération en cas d'inachèvement, la concession a été reconduite pour une période de 5 ans portant ainsi sa date d'achèvement au 20 août 2022.

**Signé le 19 Octobre 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 octobre 2017**

La reconduction de la concession d'aménagement et la conduite de l'étude d'évaluation constituent les actes nécessaires pour ne pas créer de rupture dans les actions en cours, de définir de nouveaux dispositifs à même de répondre à la volonté des communes de redynamiser et de valoriser leurs centres anciens, à la nécessité de réhabiliter durablement les logements qu'ils soient individuels ou collectifs. Cette réflexion devrait également permettre d'initier d'autres modes d'interventions en tenant compte du contexte local et du nouveau cadre métropolitain.

Il y a lieu de rappeler que l'enjeu de cette opération repose sur le traitement des opérations les plus complexes, longues à mener du fait de la dureté foncière et du déficit d'opération dans un contexte de restriction budgétaire. La démarche de projet mise en œuvre depuis 2012 s'inscrit dans le temps, les interventions nécessitent du « cousu main » combinant habitat, activités économiques, aménagement des espaces publics...

De plus, depuis 2012, année de lancement de la concession d'aménagement, de profonds changements sont intervenus, tant au niveau national de local.

Hormis le soutien accru, aux opérations de requalification des quartiers anciens dans le cadre des PNRQAD ou le programme de revitalisation des centres bourgs, les priorités nationales se sont peu à peu éloignées des contraintes liées à l'habitat construit avant 1949 qui seul est concerné par les dispositifs opérationnels 2012-2017.

Conformément à l'article 9.1 du traité de concession, la SEM Façonéo a transmis à la Métropole le compte rendu d'activité 2016 afin de lui permettre d'exercer son droit de contrôle.

Ce compte rendu, ci annexé, fait état :

- d'une part, de la situation financière de l'opération au regard de l'avancement et de l'évolution du bilan prévisionnel ;
- d'autre part, de l'avancement physique de l'opération en reprenant les principaux éléments qui ont influé sur la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain, en décrivant les réajustements réalisés et l'ensemble des actions mises en œuvre pour s'adapter au contexte.

Au 31 décembre 2016, le montant des dépenses réglées s'élève à 5 139 000 € et les recettes se montent à 4 878 000 €. L'Anah, la Région PACA, les Départements 13 et 83 et la Caisse des Dépôts et Consignations participent à l'opération aux côtés de la Métropole.

#### Les opérations programmées d'amélioration de l'Habitat « centres anciens » :

Si le présent compte-rendu fait état de l'activité 2016, le résultat des OPAH RU et d'OPAH « centres anciens » qui se sont déroulées sur une durée de 5 ans (2 mai 2012 au 2 mai 2017) sont les suivants :

#### OPAH RU – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 27 dossiers engagés sur un objectif de 61, soit 44 % ;
- Propriétaires bailleurs : 32 dossiers engagés sur un objectif de 78, soit 41 % (dont 22 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 22).

Environ la moitié des objectifs a été atteinte, en terme de nombre de logements, 91 % de l'enveloppe allouée à l'OPAH RU, tous financeurs confondus, a été consommée.

#### OPAH – Aides individuelles

- Propriétaires occupants : 16 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 29 % ;
- Propriétaires bailleurs : 19 dossiers engagés sur un objectif de 55, soit 35 % (dont 14 logements en Loyer conventionné social sur un objectif de 17).

Un tiers des objectifs a été atteint en terme de nombre de logements, 62 % de l'enveloppe globale, tous financeurs confondus, a été consommée.

La réhabilitation de logements très dégradés, soumis au régime de la location, représentent des montants largement sous-estimés dans les conventions opérationnelles.

Les dossiers d'économie d'énergie ont toujours été associés à un programme de travaux complet.

Dans le cadre des 2 opérations programmées, 94 logements ont bénéficié de subventions.

Conformément à la décision du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, cette opération n'a pas pour objet d'accorder des aides pour des travaux partiels mais de viser des réhabilitations durables et globales, susceptibles d'assurer la pérennité du bâti.

Ces résultats sont représentatifs du contexte local, des réhabilitations conduites dans des logements anciens dans un parcellaire très contraint.

Parallèlement les interventions conduites par le réseau des partenaires dans le cadre du repérage et du traitement de l'Habitat Indigne (LHI) ont permis d'engager des travaux dans 138 logements sans demande de subvention.

Globalement, à l'issue des 5 années de l'OPAH RU et de l'OPAH, 232 logements sont concernés par une réhabilitation, ce qui représente 93 % des objectifs inscrits dans les conventions opérationnelles (249 logements ciblés).

Dans le cadre des actions coercitives qui sont lancées, les propriétaires concernés préfèrent réaliser les travaux prescrits sans demande de subvention, notamment pour ne pas limiter le montant des loyers qui reste comparativement à l'ensemble du territoire, plus élevé dans les centres anciens.

#### Les opérations d'aménagement

Les opérations dans les secteurs prioritaires dans les 3 communes couvertes par une OPAH RU ont été réorientées en fonction des études conduites, de la tension du marché et des possibilités foncières.

Les déficits, très importants, n'incitent pas les bailleurs sociaux ou les investisseurs à se lancer dans ces opérations complexes et imposent d'explorer d'autres modes d'intervention.

Plusieurs immeubles, situés dans ces secteurs et repérés comme stratégiques ont été acquis. Les relogements et les études de réhabilitation ont été réalisés.

Le maintien de la mission d'aménagement sur les secteurs prioritaires, compte tenu des délais de réalisation et de la complexité du montage opérationnel, semble indispensable à la poursuite de la requalification des cœurs historiques.

Par ailleurs, le lancement d'une réflexion sur la modification du périmètre de l'ORI a été évoqué pour mieux répondre à la problématique de l'habitat indigne qui reste diffuse et non concentrée dans les îlots retenus.

Enfin, l'intervention en faveur de la requalification et la revitalisation des centres anciens a montré que des opérations d'aménagement étaient également nécessaires dans les autres communes du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, qui sollicitent un accompagnement spécifique.

Sans attendre la fin des dispositifs opérationnels et les résultats de l'étude d'évaluation, Façonéo a adapté son mode de fonctionnement et s'est doté de plusieurs leviers d'action afin de poursuivre, sans rupture, l'accompagnement des communes et des habitants :

- La demande d'habilitation de la SEM pour assurer dans le secteur diffus une assistance auprès des propriétaires qui souhaitent réhabiliter leur bien, a été validée par l'Anah des Bouches-du-Rhône le 21 juin 2017. La même démarche a été initiée auprès de l'Anah du Var,
- A la demande de la CARSAT, le partenariat dans l'accompagnement des bénéficiaires d'une aide « habitat et cadre de vie » qui a démarré en avril 2016, a évolué vers un périmètre élargi et s'est amplifié, notamment dans le cadre des travaux de « maintien à domicile »,

**Signé le 19 Octobre 2017**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 octobre 2017**

- De nouvelles actions, en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ont été lancées, en articulation avec le PDLHI, notamment à travers la consignation des Allocations Logements,
- Dans le cadre du programme national en faveur de la rénovation énergétique, Façonéo a lancé une réflexion sur la teneur du partenariat qui pourrait être mis en place avec l'ALEC pour intervenir en complémentarité.

Le renouvellement urbain constitue un objectif majeur au plan national et métropolitain, eu égard à l'importance des besoins de nouveaux logements sur le territoire et aux objectifs de revitalisation des centres anciens.

Avec le déploiement de nouvelles mesures en 2017, lutter plus efficacement contre l'habitat indigne, prévenir la dégradation et réhabiliter les copropriétés fragiles, intensifier la mise en œuvre du programme habiter mieux en secteur rural et urbain, répondre à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, sont autant de priorités partagées tant au plan local que national.

Par conséquent, dans l'intervalle de la définition de nouveaux outils d'accompagnement à l'échelle du projet métropolitain, il est essentiel pour le Pays d'Aubagne et de l'Etoile de poursuivre l'effort d'animation et d'accompagnement de la rénovation immobilière dans toutes ses composantes pour la résidentialisation des habitants, locataires ou propriétaires, des opérateurs immobiliers pour maintenir une dynamique de renouvellement urbain en s'appuyant sur la connaissance du Territoire et les compétences de Façonéo.

La poursuite des missions du concessionnaire pourrait être organisée de la façon suivante :

- Une mission de suivi animation dans le périmètre des 12 communes afin de :
  - poursuivre l'accompagnement des propriétaires dont les opérations de réhabilitations ont été engagées dans le cadre de l'OPAH RU et de l'OPAH ;
  - accompagner les propriétaires, hors dispositif spécifique, dans l'amélioration de leur logement, en secteur diffus.
- Une extension de la mission d'aménagement sur le diffus dans les 12 centres anciens dans le but de :
  - poursuivre la mise en œuvre des opérations dans les secteurs prioritaires définis dans l'OPAH RU ;
  - mener des interventions complémentaires, en secteur diffus, associées aux actions réalisées dans les îlots définis ou en lien avec un projet urbain.

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 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 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile du 16 octobre 2017 ;

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

Signé le 19 Octobre 2017  
Reçu au Contrôle de légalité le 27 octobre 2017

- Qu'il convient d'approuver le compte-rendu annuel à la Collectivité

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvé le compte rendu d'activité présenté par la Sem Façonéo relatif à Concession de renouvellement Urbain Centres anciens.

**Article 2 :**

Est approuvé le réajustement des missions du concessionnaire pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain.

**Article 3 :**

Est autorisé l'élaboration de l'avenant à la concession et de solliciter les financements correspondants.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

Arlette FRUCTUS