

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

Séance du 13 décembre 2018

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 179 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Patrick APPARICIO - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Odile BONTHOUX - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Jean-Louis CANAL - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Sandra DALBIN - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - 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 - Claude 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 - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Albert GUIGUI - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Daniel HERMANN - Garo HOVSEPIAN - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Maryse JOISSAINS MASINI - Nicole JOULIA - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Albert LAPEYRE - Eric LE DISSÈS - Stéphane LE RUDULIER - Michel LEGIER - Gisèle LELOUIS - Gaëlle LENFANT - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Jean-Pierre MAGGI - Antoine MAGGIO - Irène MALAUZAT - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Bernard MARANDAT - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Christophe MASSE - Florence MASSE - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Yves MESNARD - Marie-Claude MICHEL - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Chrystiane PAUL - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Henri PONS - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Julien RAVIER - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - 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 - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Dominique TIAN - Maxime TOMMASINI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Yves VIDAL - Yves WIGT - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 13 Décembre 2018

Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2018

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Olivier FREGEAC - Serge ANDREONI représenté par Nicolas ISNARD - Philippe ARDHUIN représenté par Richard MALLIÉ - René BACCINO représenté par Marie-Josée BATTISTA - Loïc BARAT représenté par Gisèle LELOUIS - Guy BARRET représenté par Olivier GUIROU - Jean-Louis BONAN représenté par Jean-Pierre GIORGI - Patrick BORÉ représenté par Patrick GHIGONETTO - Nadia BOULAINSEUR représentée par Josette FURACE - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Christine CAPDEVILLE représentée par Yves MESNARD - Bruno CHAIX représenté par Jean MONTAGNAC - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Michèle EMERY - Pierre COULOMB représenté par Joël MANCEL - Sophie DEGIOANNI représentée par Jean-Louis CANAL - Jean-Claude DELAGE représenté par Richard FINDYKIAN - Christian DELAVET représenté par Frédéric GUINIERI - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Sylvaine DI CARO représentée par Alexandre GALLESE - Bruno GILLES représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER - Georges GOMEZ représenté par Maxime TOMMASINI - Michel ILLAC représenté par Marc POGGIALE - Mireille JOUVE représentée par Danièle GARCIA - Nathalie LAINE représentée par Roland MOUREN - Laurence LUCCIONI représentée par Marie-Louise LOTA - Marcel MAUNIER représenté par Jacques BESNAÏNOU - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Roger MEI représenté par Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Patrick MENNUCCI représenté par Eugène CASELLI - André MOLINO représenté par Georges ROSSO - Virginie MONNET-CORTI représentée par Frédéric COLLART - Roger PELLENC représenté par Robert DAGORNE - Christian PELLICANI représenté par Patrick PIN - Claude PICCIRILLO représenté par Régis MARTIN - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Roland POVINELLI représenté par Georges CRISTIANI - René RAIMONDI représenté par Yves WIGT - Maryvonne RIBIERE représentée par Sandra DUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Guy TEISSIER représenté par Martine VASSAL - Jean-Louis TIXIER représenté par Jérôme ORGEAS - Jocelyne TRANI représentée par Jeanne MARTI - Patrick VILORIA représenté par Xavier MERY - David YTIER représenté par Michel ROUX.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Michel CATANEO - Laurent COMAS - Bernard JACQUIER - Jean-Marie LEONARDIS - Michel MILLE - Stéphane PAOLI - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Maryse RODDE - Eric SCOTTO - Marie-France SOURD GULINO - Philippe VERAN - Frédéric VIGOUROUX - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Samia GHALI représentée à 11h25 par Roland CAZZOLA - André JULLIEN représenté à 11h43 par Henri CAMBESSEDES - Jean-Pierre BAUMANN représenté à 12h15 par Dany LAMY - Danielle MILON représentée à 12h28 par Philippe CHARRIN - Jean-Claude GAUDIN représenté à 12h30 par Laure-Agnès CARADEC - Richard MALLIÉ représenté à 12h30 par Daniel GAGNON - Catherine PILA représentée à 12h45 par Solange BIAGGI - Carine ROGER représentée à 12h45 par Michel AZOULAI - Michel DARY représenté à 12h50 par Marie-France DROPY- OURET - Chrystiane PAUL représentée à 13h00 par Josette VENTRE - Lionel ROYER représenté à 13h00 par Nathalie FED - Jean-Claude MONDOLINI représenté à 13h10 par Marie-Claude MICHE - Pascale MORBELLI représentée à 13h10 par Loïc GACHON - Frédéric COLLART représenté à 13h15 par Béatrice ALIPHAT - Mireille BALLETTI représentée à 13h15 par Marie-Christine CALATAYUD - Sandrine D'ANGIO représentée à 13h15 par Stéphane RAVIER - Jean-François CORNO représenté à 13h20 par Jean-Pascal GOURNES - Yves MORAINÉ représenté à 13h20 par Sylvia BARTHELEMY.

Étaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Roger RUZE à 11h00 - Philippe GRANGE à 11h43 - Georges ROSSO à 11h43 - Christophe MASSE à 11h45 - Moussa BENKACI à 12h00 - Yves MESNARD à 12h30 - Patrick PIN à 12h30 - Jacques BOUDON à 12h40 - Yves WIGT à 12h45 - Marie MUSTACHIA à 12h50 - Roland MOUREN à 13h00 - Albert GUIGUI à 13h00 - Jean-Claude FERAUD à 13h05 - Eliane ISIDORE à 13h10 - Gaby CHARROUX à 13h10.

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

**DEVT 013-5207/18/CM**

**■ Nouvelle stratégie territoriale durable intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne - Mesures exceptionnelles de l'ANAH facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille - Approbation des modalités d'intervention en Opération d'Amélioration de l'Habitat à volet renouvellement Urbain simplifiée**

**MET 18/9706/CM**

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

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté sa nouvelle stratégie territoriale intégrée de lutte contre l'habitat indigne pour laquelle certaines actions opérationnelles sont mises en œuvre immédiatement.

C'est dans ce cadre que L'État a demandé à l'ANAH de faire des propositions pour soutenir l'action locale qui ont fait l'objet de délibérations de son conseil d'administration du 28 novembre dernier.

Celles-ci prévoient notamment :

-la mise en œuvre du plan national Initiative Copropriétés, auquel émerge sept grandes copropriétés de Marseille, qui prévoit des dispositions qui pourront bénéficier à toute copropriété inscrite dans un dispositif de type OPAH à volet « copropriété dégradée » ;

-des mesures exceptionnelles facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille.

Les mesures exceptionnelles à effet immédiat, visent à optimiser pour Marseille :

•le Financement des études préalables et des études pré-opérationnelles :

Elle fixe à titre dérogatoire un plafond global de dépenses subventionnables de 3 millions d'euros HT pour l'ensemble des études préalables / diagnostics et études pré-opérationnelles contribuant à la définition d'une stratégie d'intervention dans le cadre d'une ou plusieurs OPAH-RU.

•le Financement des prestations de suivi-animation d'OPAH-RU :

Pour l'ensemble des OPAH-RU signées avant le 1er janvier 2020, le financement de la part fixe au titre du suivi-animation est porté à 80 % du montant HT des dépenses subventionnables (hors plafond) pendant les 3 premières années. Ces programmes ne pourront donc pas bénéficier d'un financement au titre des parts variables pendant ces 3 années.

•le Financement des chefs de projet :

L'ANAH peut financer jusqu'à 3 chefs de projets pour mener à bien l'ensemble de ces OPAH-RU, y compris lorsqu'elles sont situées sur des quartiers de priorité nationale relevant du NPNRU. L'un de ces chefs de projet doit être en charge de la coordination entre les services de l'Etat, de la Métropole et de la Ville, notamment pour le traitement des situations d'habitat indigne.

•le Suivi du dispositif :

Un comité de pilotage national se réunira une fois par an pour suivre la mise en œuvre de ce dispositif exceptionnel qui fera l'objet d'un rendu compte annuel au Conseil d'administration.

Une évaluation devra être menée à l'issue des 3 premières années d'OPAH-RU pour apprécier l'impact des mesures exceptionnelles prévues par la présente délibération.

Ces mesures confortent l'accompagnement et le soutien financier de l'ANAH au bénéfice de la Métropole et de la ville de Marseille dans la mise en œuvre du volet opérationnel du 3<sup>e</sup> protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne signé le 21 décembre 2017 qui a conjointement été signée avec l'Etat en même temps que :

- le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'Agence Nationale à la Rénovation Urbaine (ANRU), la lutte contre l'habitat indigne et le traitement du dysfonctionnement des copropriétés, dont l'un des axes national d'intervention est la lutte contre l'habitat dégradé,
- l'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées, qui vise à traiter 4 800 logements prioritairement.

Cette articulation des dispositifs vise à faire de la lutte contre l'habitat indigne un élément à part entière du projet urbain, notamment comme source de foncier à recycler pour rénover la ville sans l'étendre.

Pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle de ses dispositions exceptionnelles pour Marseille, l'ANAH a mis au point un cadre de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain simplifiée.

Ce cadre sera utilisé pour les OPAH-RU prioritaires à élaborer et signer en 2019-2020 au fur et à mesure de leur mise au point.

Elles seront calibrées en fonction :

-des études d'ores et déjà programmées pour 2019 pour les secteurs de Noailles ; Belsunce-Sud ; Belle de Mai ; Butte Saint Mauront.

-de l'ajustement des périmètres rendus nécessaire par les signalements récents, les arrêtés de périls et les expertises du Centre Scientifique des Techniques du Bâtiment (CSTB) qui auront été réalisées durant les mois de novembre et décembre 2018.

Une approche à l'îlot urbain par diagnostic exhaustif devra être privilégiée pour s'assurer que les pathologies constatées à l'immeuble ne sont pas liées à des désordres plus étendus (système constructif d'ensemble rendant solidaires plusieurs propriétés, instabilité des sols, infrastructures souterraines, effets de la nappe phréatique, etc.)

Un volet « copropriété dégradé » participera de l'efficacité de l'OPAH-RU simplifiée ; il permettra de rendre les travaux éligibles aux taux les plus élevés de l'ANAH pour faciliter le redressement des copropriétés dont la fragilité et l'endettement sont des facteurs aggravant de l'état bâtiminaire.

Pour donner ses pleins effets, l'OPAH-RU, qui offre des aides aux propriétaires et copropriétaires privés pour une réhabilitation pérenne de leur immeuble, devra être accompagnée d'une action contraignante permettant de recourir aux travaux d'office.

Dans ce cas l'ANAH pourra subventionner les travaux d'office soit au bénéfice des propriétaires et copropriétaires qui les réaliseront, soit au bénéfice de la collectivité qui devra les réaliser aux frais avancés des propriétaires défaillants auprès desquels ils seront recouverts.

Cette action contraignante pourra aller jusqu'à l'expropriation dans le cas où l'état du bien le frappera d'inhabitabilité définitive ou si la réticence des propriétaires conduit à recourir aux prérogatives de l'Etat de pouvoir déclarer l'utilité publique de travaux ou l'expropriation directe pour motif d'intérêt général.

Dans ce dernier cas l'Anah pourra subventionner le déficit des opérations foncières réalisées par un aménageur public en contrepartie de la résorption d'habitat insalubre ou de la mise en œuvre d'un programme de logements sociaux.

La convention d'OPAH-RU constitue un cadre partenarial qui associera à minima la Métropole, l'ANAH, l'Etat et la Commune pour garantir la synergie, le partage des actes et le cofinancement des actions.

La Métropole complète habituellement le dispositif partenarial qu'elle signe avec l'Anah par des aides sur fonds propres en privilégiant :

- L'aide aux propriétaires occupants (Prime Accession à la Propriété ; Prime « Habiter Mieux » contre la précarité énergétique) pour favoriser leur maintien et inciter à la venue de nouveaux propriétaires occupants garant de la stabilité des copropriétés ;
- L'aide aux propriétaires bailleurs produisant du logement social privé (Prime de réduction de Loyer ; Prime d'Intermédiation Locative) ;
- L'aide au Bail à réhabilitation.

Dans le cadre de cette OPAH-RU simplifiée, la Métropole ciblera particulièrement ses aides sur fonds propres sur les programmes de travaux pérennes tendant au traitement global des immeubles. Elle privilégiera l'aide aux syndicats de copropriété. Elle entend être particulièrement attentive aux conditions d'éligibilité des travaux à subventionner. Elle souhaite pouvoir rendre obligatoire la réalisation d'un diagnostic structure par les propriétaires et syndicats de copropriété qui engageront des travaux subventionnables sur les immeubles. Ces diagnostics structures pouvant se révéler coûteux, un dispositif complétant l'aide de l'ANAH devra être particulièrement attractif pour ne pas être un frein à la décision.

Ces diagnostics sont une garantie devant fonder l'octroi des aides publiques aux propriétaires privés.

Les collectivités dont l'habitat n'est pas le cœur de compétence pourront participer au dispositif partenarial de subvention, soit dans le cadre de leur règlement soit dans le cadre de mesures exceptionnelles.

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 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code de la santé Publique ;
- Le Code Général des Impôts ;
- 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 Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n°2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La loi Logement n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ;
- Les délibérations n°2018-34 à 36 du Conseil d'Administration de l'Anah du 28 novembre 2018 ;
- La délibération n°2018-41 du Conseil d'Administration de l'Anah du 28 novembre 2018.

**Signé le 13 Décembre 2018**  
**Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2018**

**Oùï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- L'urgence à accélérer la mise en œuvre de moyens opérationnels de lutte contre l'habitat indigne
- Le cadre partenarial métropolitain signé pour traiter 10 000 logements dégradés répartis à parité entre les grandes copropriétés les plus dégradées et les quartiers anciens de centre-ville et de faubourg à Marseille,
- Les dispositions nationales récemment adoptées

**Délibère**

**Article 1 :**

Est pris acte des délibérations du Conseil d'Administration de l'ANAH du 28 novembre 2018 approuvant d'une part la mise en œuvre du plan national Initiative Copropriétés et d'autre part des mesures exceptionnelles facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille.

**Article 2 :**

La Métropole s'engage à mobiliser ces dispositifs exceptionnels dès la conduite des études de connaissance préopérationnelle inscrites au troisième protocole d'éradication de l'Habitat Indigne figurant au périmètre ci-annexé en vue de conventionner dans les meilleurs délais les opérations programmées d'amélioration de l'habitat à volet renouvellement (OPAH-RU) sur les quartiers prioritaires englobant Noailles, Belsunce, Belle de Mai, Butte Saint Mauront.

Leur financement est inscrit en crédits de paiement au budget 2019 de la Métropole.

**Article 3 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence ou son représentant est habilité à solliciter les partenaires signataires de ces conventions d'OPAH-RU simplifiées, en particulier les signataires de droit que sont la ville de Marseille et l'Etat pour mettre en place le dispositif de pilotage conjoint, favorisant la prise des actes de polices de l'habitat et de prérogatives de puissance publique nécessaire au traitement de l'habitat dégradé.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille Provence ou son représentant est habilité à solliciter tout concours financiers auprès des collectivités et des financeurs de l'action publique favorisant la mise en œuvre des dispositifs opérationnels de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.

Certifié Conforme,  
La Présidente de la Métropole  
Aix-Marseille-Provence

Martine VASSAL

Signé le 13 Décembre 2018  
Reçu au Contrôle de légalité le 27 décembre 2018