

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

Séance du 20 juin 2019

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 30 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Sylvia BARTHELEMY - François BERNARDINI - Roland BLUM - Patrick BORÉ - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Frédéric COLLART - Georges CRISTIANI - Arlette FRUCTUS - Daniel GAGNON - Alexandre GALLESE - Danièle GARCIA - Gérard GAZAY - Nicolas ISNARD - Maryse JOISSAINS MASINI - Didier KHELFA - Richard MALLIÉ - Xavier MERY - Danielle MILON - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Henri PONS - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Martine CESARI représentée par Danièle GARCIA - Roland GIBERTI représenté par Roland MOUREN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eric LE DISSÈS.

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

DEVT 002-6148/19/BM

■ Approbation d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées "OPAH RU II Centre ancien de Marignane" avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marignane. Approbation d'une convention financière avec la Région

MET 19/10942/BM

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

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis sa création le 1er janvier 2016, les compétences de la Communauté Urbaine MPM.

Contexte :

La commune de Marignane s'est engagée depuis 2011 dans une restructuration majeure de son centre-ville, qui connaissait une dévalorisation importante de l'état des logements, une désaffectation des commerces et services. L'habitat ancien devenait un parc social de fait avec des poches d'indignité, ce qui soulignait une perte d'attractivité continue depuis 20 ans.

Le projet de Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) engagé en 2012 est le projet structurant du centre historique : il permet un renouvellement des logements et des espaces publics. Cela concentre des financements publics exceptionnels de l'Etat, de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, du Département et de la Région.

Cette restructuration prend son impulsion à partir d'un important parc immobilier communal dans le cœur historique. Des projets de réhabilitation réalisés par 13 Habitat, un équipement public majeur, le Centre des Arts, ainsi que la réhabilitation et la reconstruction de près de 200 logements devraient raviver la fréquentation du centre de Marignane. Un programme général de requalification des espaces publics du

Signé le 20 Juin 2019

Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

centre historique est réalisé par la Métropole, sur l'ensemble des voiries et la création d'une grande place : la place de l'Olivier.

Les projets du PNRQAD s'accompagnent d'une OPAH RU traitant l'habitat privé d'avant 1949, et d'un quartier labellisé Politique de la Ville, qui couvre les quartiers d'habitat collectif du centre. En effet, avec près de 6000 habitants, le centre-ville concentre une part importante de ménages pauvres, et une forte proportion de jeunes (40% de la population est en dessous du seuil de pauvreté, et 36% a moins de 25 ans).

Le centre ancien de Marignane comporte 1 362 logements et 2200 habitants. Les logements sont privés à 88%. Une grande majorité d'entre eux (532 logements) se trouvent dans le secteur sud de Jaurès, cible prioritaire de l'OPAH RU. Les tendances observées sont une désertion des propriétaires occupants, qui ne seraient plus que 150 sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH.

Le type d'habitat dans le centre ancien est composé d'immeubles d'environ 2 étages maximum, avec une part importante de maisons de ville, qui peuvent devenir un moteur du renouveau, une fois réhabilitées, voire restructurées.

Une première OPAH RU a été menée de 2011 à 2016. Elle visait la réhabilitation de 235 logements. 129 logements ont été financés, dont 85 avec une aide de l'ANAH. L'activité s'est concentrée sur les 2 dernières années de l'OPAH puisque 55% des dossiers ont été déposés entre 2015 et 2016. Une hausse des ventes s'est révélée en 2016, avec des prix de 30% au-dessous des prix moyens de la commune. Les loyers du centre ancien à 11€/m², sont équivalents à ceux des logements plus récents, du fait d'une forte demande. Les locations comme les ventes dans le centre-ville se font par le bouche à oreilles, et échappent encore aux circuits des professionnels.

En 2019, l'effet répulsif du centre-ville a disparu, et la dynamique engagée en 2012 commence à être visible. Des enseignements ont été tirés de cette première OPAH RU, suite à l'évaluation réalisée par la SOLIHA en 2017 :

- La prise de conscience de l'importance de l'habitat indigne et des marchands de sommeil a entraîné une organisation des services de la Ville sur ce sujet. Un protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) est en cours de signature.
- L'importance de l'action en direction des propriétaires occupants a été réaffirmée, tout en maintenant une action pour améliorer la qualité des logements locatifs.
- Associer une action coercitive à une action incitative, s'est révélée nécessaire, en veillant à séparer les équipes qui se chargent de l'une et de l'autre.

Orientations stratégiques

L'objectif de cette « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » pour les 5 ans à venir est de donner aux propriétaires du centre-ville la confiance, les moyens et l'envie de rénover leur patrimoine avec 3 enjeux :

1. Rendre plus efficace la lutte contre l'habitat indigne
2. Maintenir les propriétaires occupants présents et favoriser l'installation de nouveaux accédants en centre-ville
3. Encourager des réhabilitations de qualité par immeuble avec les propriétaires, occupants ou bailleurs

Les objectifs sont de :

- Mettre un terme à la « banalisation de l'habitat indigne » qui entraîne des conséquences graves sur la santé, le cadre de vie des habitants et l'attractivité du centre-ville
- Viser l'efficacité énergétique et lutter contre la précarité énergétique
- Promouvoir la modération des loyers et les dispositifs fiscaux pour sécuriser de nouveaux investisseurs
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain du centre-ville
- Identifier les copropriétés non organisées et les accompagner dans leur mise en copropriétés
- Réhabiliter les parties communes des propriétaires bailleurs en mono-propriété
- Adapter les logements aux personnes en situation de perte d'autonomie

Objectifs quantitatifs

Les objectifs quantitatifs ont été estimés en regard de l'évaluation de la précédente OPAH RU, et de l'évaluation réalisée en 2017 par la SOLIHA. Les objectifs étaient de traiter un maximum de 200 logements financés par l'ANAH avec 150 logements locatifs et 50 logements occupés par leur propriétaire.

Les propositions ajustées en 2019 sont d'intervenir avec des fonds ANAH et les autres partenaires, sur 227 logements répartis comme suit :

- 72 logements occupés par leur propriétaire
- 114 logements appartenant à des bailleurs privés
- 11 copropriétés

Par ailleurs, la Ville, La Métropole, le Département et la Région pourront élargir l'action jusqu'à 300 logements, par le biais de « primes » pour la rénovation énergétique, la rénovation de façades, l'adaptation des logements, la remise en location de logements vacants. Enfin, plusieurs aides inciteront à l'accession pour 15 logements.

Objectifs par partenaires pour 5 ans

	ANAH	METROPOLE	VILLE	DEPARTEMENT	REGION
Propriétaires Occupants	72	78	72	110	39
Propriétaires Bailleurs	114	68	156	136	80
Copropriété	11	11	51		4
Accession		15			15
Bail à réhabilitation (pm)	10	10		10	10

La priorité d'intervention concerne les propriétaires occupants, dont le cumul des aides se situent le plus souvent entre 60% et 80%. 72 seront éligibles aux aides de l'ANAH et près de 150 seront aidés par des primes attribuées par la Métropole, le Département et la Région, notamment sur la transition énergétique.

L'objectif est en effet de maintenir les propriétaires occupants présents dans le centre-ville, en leur permettant d'améliorer leur habitat. Une action pour solvabiliser au mieux ces propriétaires sera engagée avec les SACICAP locales. Il est également recherché de favoriser l'implantation de nouveaux propriétaires occupants, notamment en mobilisant les maisons de ville, importantes dans le centre-ville, qui peuvent accueillir un garage en rez-de-chaussée.

La seconde priorité concerne les propriétaires bailleurs, qui selon les situations pourront obtenir entre 25% et 60% d'aides publiques, tous partenaires confondus. 114 seront éligibles aux aides de l'ANAH et près de 280 seront aidés pour améliorer les logements, voire les conventionner.

L'enjeu est d'obtenir des réhabilitations de qualité, et d'encourager à conventionner les logements réhabilités, pour améliorer les conditions d'habitat des locataires et maîtriser les prix des locations.

La Ville de Marignane mettra en place les procédures nécessaires pour lutter contre les logements indignes, et pourra poursuivre les marchands de sommeil. La Métropole pourra mettre en place des procédures plus coercitives à travers un périmètre de restauration immobilières pour obliger certains propriétaires à faire des travaux. Des secteurs d'aménagement sont également envisagés.

Enfin, dans la durée de l'OPAH, il pourra être envisagée la mise en place d'un permis de louer.

Enfin, l'intervention sur les copropriétés se compose d'une aide aux travaux pour 11 copropriétés dégradées ou concernées par une procédure spécifique (péril, insalubrité...) et d'une aide à la constitution des copropriétés qui sera mise en place par la Ville.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Action Logement dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés sera signataire de la convention afin de mieux faire valoir ses aides, constituées par des prêts pour des travaux et de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée, en complément de l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

Par ailleurs, en dehors de la maquette financière de l'OPAH RU II, les partenaires signataires de l'OPAH pourront être sollicités pour les opérations de Bail à Réhabilitation, intéressantes pour aider les propriétaires qui ne peuvent pas investir à lisser les coûts de la réhabilitation, ou pour la mise en location de biens réhabilités par la Ville.

Engagements financiers

Le volume d'aide aux travaux prévu pour 5 ans est de 5 725 625 Euros. La Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH, et la Ville de Marignane assurera le suivi des dossiers en proximité.

La Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage du marché de l'équipe d'animation et engagera la totalité de la somme du marché, en recherchant une aide auprès de l'ANAH.

De même, la Métropole réalisera les avances de subvention de travaux pour le compte du Département et de la Région, ce qui donne lieu à une convention financière avec cette dernière.

Enfin, le Département donnera un accord de principe sur la totalité de la somme, mais ne s'engagera que sur les sommes des deux premières années de l'OPAH.

D'autres partenaires seront sollicités comme Action Logement ou la SACICAP pour abonder cette action.

	ANAH	METROPOLE	VILLE	DEPARTEMENT	REGION	TOTAL
Total 5 ans _Aide aux travaux	3 285 275 €	651 500 €	1 080 150 €	464 850 €	243 850 €	5 725 625 €
Moyenne annuelle	657 055 €	130 300 €	216 030 €	92 970 €	48 770 €	1 145 125 €
Total Ingénierie	500 000 €	500 000 €				1 000 000 €
TOTAL PAR PARTENAIRE	3 785 275 €	1 151 500 €	1 080 150 €	464 850 €	243 850 €	6 725 625 €

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

Le Bureau 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 (MAPTAM) ;
- 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 ;
- Les dispositions du règlement général de l'Agence nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et la délibération de son Conseil d'Administration déterminant les règles de financement ;
- La délibération n°2015-43 du Conseil d'Administration de l'ANAH du 25 novembre 2015 – Généralisation du financement d'une Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU) ;
- La délibération n° VU 05-015/19/CT du Conseil de Territoire Marseille Provence du 26 février 2019 ;
- La délibération n°17-1108 du 15 décembre 2017 du Conseil Régional, approuvant les termes du Contrat régional d'équilibre territorial de la métropole Aix-Marseille-Provence ;

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

- La délibération FAG 21-5718/19/CM du 28 mars 2019 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole.
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière d'habitat et bénéficie de la délégation des aides à la pierre ;
- Que l'évaluation de l'OPAH RU n°1 réalisée en 2017 préconisait l'intervention sur environ 200 logements
- La nécessité de contractualiser les engagements des partenaires de l'OPAH de renouvellement urbain dans une convention ;
- Que l'approbation de cette convention est inscrite à l'ordre du jour du prochain conseil Municipal de la Ville de Marignane
- La nécessité d'approuver une convention financière qui fixe les modalités juridiques et financières de versement, par la Métropole de l'aide régionale relative à la requalification du parc privé et les conditions de leur remboursement par la Région

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées, « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » en application de l'article L303-1 du Code de la Construction et de l'habitation, dont la Métropole Aix-Marseille Provence assurera la maîtrise d'ouvrage.

Article 2 :

Est approuvée la convention ci-annexée « OPAH RU II Centre ancien de Marignane », établissant les conditions du partenariat financier avec l'ANAH, la Ville de Marignane, le Conseil Départemental, le conseil Régional.

Article 3 :

Est pris acte des aides ingénierie de l'ANAH pour la mission de suivi animation représentant 50% du coût HT plafonné à 250 000 euros par an que la Métropole affecte par délégation de l'ANAH.

Est pris acte de la subvention que l'ANAH affectera sur 5 ans à l'équipe opérationnelle d'un montant maximum de 500 000 euros, soit 100 000 euros par an. Cette subvention sera imputée sur le chapitre 13.

Article 4 :

Est approuvée l'enveloppe financière prévisionnelle globale de 1 000 000 euros sur 5 ans pour la mission de suivi-animation dont la Métropole assurera la maîtrise d'ouvrage.

Signé le 20 Juin 2019
Reçu au Contrôle de légalité le 03 juillet 2019

Article 5 :

Est approuvée l'enveloppe financière globale d'aide aux travaux sur fonds propres d'un montant de 651 500 euros pour 5 ans. Les dépenses à charge de la Métropole seront confirmées annuellement par délibération du Conseil de la Métropole et seront inscrites dans les différents budgets métropolitains 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 RU du centre ancien de Marignane à l'article 5.4 et son annexe 2 et pour la Région suivant la convention financière bipartite jointe en annexe 4 de la convention.

Article 6 :

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

Article 7 :

L'enveloppe prévisionnelle globale de 2 405 200 euros est inscrite à l'opération pluriannuelle 2018107000 – Amélioration de l'Habitat Ancien. Les crédits nécessaires seront inscrits annuellement au budget d'investissement de la Métropole.

Article 8 :

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ou son représentant est autorisé à signer la convention « OPAH RU II Centre ancien de Marignane », la convention financière avec la Région, et tous les documents nécessaires à leur mise en œuvre, ainsi qu'à solliciter toute aide financière auprès des partenaires.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Conseiller Délégué
Habitat Indigne et Dégradé
Commission Locale de l'Habitat

Xavier MERY