Avenant N°1 à

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) transitoire

« Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »

2019-2021

Elargissant le périmètre d'intervention

Dah_12 9 19

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Entre

la métropole Aix-Marseille Provence maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par sa Présidente Madame Martine VASSAL, ci-après nommée « la Métropole »

***La ville de Marseille**, représentée par son Maire, Monsieur Jean Claude GAUDIN, ci-après dénommée « la Ville »*
,

L'État, représenté par M. le préfet des Bouches-du-Rhône, Monsieur Pierre DARTOUT,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole, délégataire des aides à la pierre, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu les protocoles de renouvellement urbain signés le 21 décembre 2017 entre la Métropole, l'État, la Ville et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, et notamment le 3eme protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne,

Vu la convention de délégation de compétence du 20 juillet 2017 conclue entre la Métropole et l'État, ainsi que la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé de même date conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu le programme d'intérêt général « Habiter mieux» couvrant le territoire Marseille-Provence et la convention conclue pour son application sur la période 2014-2019,

Vu la délibération n°2018-41 du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération n°2018-41 du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018,

Vu les délibérations n°DEVT012-5206/18/CM et n°DEVT013-5207/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018, vu la décision n°19/172/D de la Métropole, maître d'ouvrages de l'opération, en date du 27 février 2019, autorisant la signature de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »,

Vu la délibération n°19/0074/UAGP du Conseil Municipal de la ville de Marseille en date du 4 février 2019, autorisant la signature de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »,

Vu la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » dûment notifié le 6 mai 2019 à l'ensemble des signataires,

Vu les délibérations n°..... du Conseil de la Métropole, maître d'ouvrages de l'opération, en date du ....., autorisant la signature du présent avenant,

Vu la délibération n° .....du Conseil Municipal de la ville de Marseille, en date du ....., autorisant la signature du présent avenant,

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Préambule

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » a été mise en place pour apporter une aide exceptionnelle et prioritaire aux propriétaires et copropriétaires d'immeubles en mauvais état, en particulier des nombreux immeubles qui, suite au drame de la rue d'Aubagne, ont fait l'objet d'interventions des services de prévention et de gestion des risques de la ville de Marseille ayant conduit à la prise d'arrêtés de péril grave et imminent et l'évacuation de leurs occupants. Le phénomène étant particulièrement concentrée dans les quartiers du centre ville, le périmètre de l'OPAH a été circonscrit au ''grand centre ville'' de Marseille, à savoir un périmètre de 1 000 hectares des 1er au 7e arrondissements.

L'ouverture de l'Espace Accompagnement Habitat offrant un bouquet de services à la population, dont un point de renseignement réhabilitation, a permis de rencontrer nombre de propriétaires, copropriétaires, syndics et administrateurs concernées par des situations de péril et souhaitant engager des travaux souvent lourds pour remédier de façon durable aux désordres. Il s'avère que certains de ces immeubles sont situées à l'extérieur du périmètre, voire dans des noyaux villageois des arrondissements périphériques de la ville.

Compte tenu que cette OPAH à caractère exceptionnel et transitoire vise à remédier aux situations d'urgence et tient davantage en cela d'une opération thématique de type opération d'amélioration de l'habitat dégradé, que d'une opération géographique, il est proposé d'étendre le périmètre opérationnel contractuel à l'ensemble du territoire municipal.

La cible prioritaire de l'OPAH est en effet les copropriétés fragiles et dégradées relevant du Plan Initiative Copropriété avec l'avantage de pouvoir mobiliser des subventions au syndicat de copropriété pour des travaux urgents. Pour autant les subventions au logement font également partie de ses objectifs, qu'il s'agisse de subventionner des logements indignes ou insalubres en accompagnement du programme de travaux en parties communes pour permettre un retour des occupants dans un immeubles sécures et décents, ou qu'il s'agisse de propriétaire unique ou de copropriétés inéligibles au régime de subvention au syndicat : les travaux de structures feront l'objet de demande de subvention au logement dans les conditions de droit commun – plafond de revenu ou conventionnement du loyer.

Il est en revanche prévu que les demandes de subvention au logement en diffus pour des travaux d'amélioration classique dans des immeubles en bon état général seront instruits dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habiter mieux » qui couvre l'ensemble du territoire Marseille Provence.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

A la convention initiale de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat Rénovation Urbaine, sont apportées les modifications suivantes :

Article 1 : Dénomination de l'opération et périmètre

1-1 : Dénomination

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » prend la dénomination d' OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille »

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

1-2 : Périmètre

Le périmètre d'intervention de l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille » concerne l'ensemble du territoire de la ville de Marseille à l'exclusion des OPAH RU à volet copropriété en vigueur sur ce territoire, à savoir l'OPAH RU multisites « Grand centre ville » et l'OPAH copropriété dégradée « Plombières » ainsi que les copropriétés en plan de sauvegarde.

L'annexe 1- carte du périmètre de l'OPAH RU de la convention est supprimée.

Article 2 : Objectifs de l'opération

2.1. – Caractéristiques des immeubles et logements concernés

L'article 3.2.5 « Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat » de la convention initiale, précise :

« Compte tenu de la spécificité de la présente convention qui est de répondre à l'urgence et d'assurer le tuilage avec des OPAH-RU plus territorialisées répondant aux besoins de renouvellement urbain spécifiques des quartiers, l'objectif en matière d'habitat concerne prioritairement les travaux sur des immeubles d'habitation présentant des désordres structurels, bâtimentaires ou des équipements communs, et dans une moindre mesure sanitaires. La quantification des objectifs se fonde sur les travaux de reprise de gros-oeuvre avec pour bénéficiaire des subventions les syndicats de copropriété, le propriétaire unique ou la collectivité réalisant d'office les travaux. Aucun dossier isolé de subvention au logement ne sera instruit sans réalisation d'un diagnostic complet de l'immeuble (cotation de l'immeuble ; diagnostic technique ; diagnostic de la copropriété le cas échéant) et de préconisations assorties. Un diagnostic structure par un bureau d'étude spécialisé sera demandé systématiquement. »

Les immeubles traités prioritairement sont des immeubles évacués, en péril ou dont les problèmes de structure ne garantissent plus l'intégrité du bâti et menacent sa pérennité. Il s'agit majoritairement de copropriété qui dysfonctionnent. Les objectifs de l'OPAH RU visent à réhabiliter prioritairement les parties communes, structure, clos et couvert, sols, réseaux, circulation. Il sera systématiquement recherché l'amélioration durable et pérenne de l'immeuble dans ses parties communes et privatives pour permettre un retour des ménages dans des logements sécures et décents.

Les demandes de subvention pour des travaux d'amélioration classiques de logements situés dans un immeuble en bon état général ne relèvent pas en priorité du champ de la présente OPAH Transitoire ; ces demandes seront traitées dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « habiter Mieux », ou tout autre dispositif actif sur le secteur concerné.

2.2. - Objectifs quantitatifs modifiés

L'article 3.2.5 - « Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat » de la convention initiale fixe les objectifs quantitatifs globaux à 100 immeubles, soit une estimation d'environ 500 logements concernés.

Si Le nombre d'immeubles à traiter est évalué à 100, le nombre prévisionnel de logements (parties privatives et quote-part des parties communes aux copropriétés non éligibles à l'aide au syndicat des copropriétaires), est évalué comme suit :

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne " total des logements PO « Habiter Mieux » " et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2019	2020	2021	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités				
• dont logements indignes PO	4	5	5	14
• dont logements indignes PB	16	17	17	50
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires				
• dont logements très dégradés PO	2	2	2	6
• dont logements très dégradés PB	10	10	10	30
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires				
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	0	0	0	
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)				
• dont aide pour l'autonomie de la personne	0	0	0	
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)	133	133	134	400
Total des logements PO « Habiter Mieux »	0	0	0	
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés				
• Dont loyer intermédiaire	18	18	19	55
• Dont loyer conventionné social	8	8	9	25
• Dont loyer conventionné très social	0	0	0	

L'OPAH Transitoire a également pour objectif la réalisation travaux d'office sur 15 immeubles.

Soit 100 logements représentant l'équivalent de 20 immeubles.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Article 3 : Financements croisés de l'Anah et de la Métropole

L'Article 5 – « Financements de l'opération » de la convention initiale est complété ainsi *:*

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions et de la conventions de gestion passée entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 557 300 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	**Total**
AE prévisionnels	Montant en 1 895 767€	Montant en 1 830 767€	Montant en 1 830 767€	**Montant en 5 557 300€**
dont aides aux travaux	1 386 100 €	1 386 100 €	1 386 100 €	**4 158 300 €**
dont aides à l'ingénierie	509 667 €	509 667 €	509 667 €	**1 399 00 0€**

Article 4 : Autres dispositions

Les autres dispositions de la convention d'OPAH sont inchangées.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019

Fait en exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole, **Pour l'État,**

Pour la Ville, **Pour l'Anah,**

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2019