

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

Séance du 7 octobre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Jean-Pascal GOURNES.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Sophie JOISSAINS - Maryse JOISSAINS MASINI - 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.

CHL 019-10383/21/BM

■ Approbation d'une convention cadre avec la Ville de Marignane et les SACICAP dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine à volet copropriétés dégradées "OPAH RU II Centre ancien de Marignane"

MET 21/20013/BM

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

Par délibération DEVT 002-6148/19/BM du 20 juin 2019 la Métropole a approuvée 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.

Pour rappel, 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 qui prévoit des démolitions d'immeubles dégradés, des logements nouveaux, des équipements et des aménagements de l'espace public. Il s'accompagne d'une OPAH RU II centre ancien visant l'amélioration du parc privé ancien.

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.

Signé le 7 Octobre 2021

Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

Le but 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 :

- rendre plus efficace la lutte contre l'habitat indigne,
- maintenir les propriétaires occupants présents et favoriser l'installation de nouveaux accédants en centre-ville,
- 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.

Dans le cadre de cette OPAH et considérant que les propriétaires modestes ne peuvent pas tous s'inscrire dans les dispositifs opérationnels déployés par les pouvoirs publics, faute de disposer de ressources financières suffisantes et/ou d'accès aux réseaux bancaires traditionnels, le soutien apporté par la SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété aux syndicats de copropriétés et aux propriétaires occupants prend deux formes :

- des avances de subvention,
- des prêts « missions sociales » complémentaires, sans intérêt pour financer le reste à charge des propriétaires occupants modestes et très modestes.

Il est proposé aujourd'hui d'approuver une convention ayant pour objet de mettre en place un dispositif de préfinancement par la SACICAP des subventions octroyées par la Métropole et la Ville, ainsi que des subventions de la Région et du Département avancées par la Métropole, en faveur des copropriétés fragiles ou en difficulté ainsi qu'aux propriétaires occupants modestes ou très modestes. Cette mobilisation financière des SACICAP s'inscrit dans le cadre de l'accord conclu le 19 juin 2018 entre le réseau PROCIVIS et l'État. L'effort de chaque SACICAP a pour limite ses propres moyens et éventuellement les moyens qu'elle aura pu mobiliser auprès d'autres SACICAP dans le cadre de l'exécution de la convention cadre conclue entre l'Etat et l'Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété (PROCIVIS UES-AP) agissant au nom et pour le compte des SACICAP couvrant la période 2018-2022.

Le préfinancement par la SACICAP de Provence prend la forme d'un prêt sans intérêt, au profit du bénéficiaire éligible, des subventions octroyées par la Métropole, la Région et le Département au sein du périmètre de l'OPAH RU de la Ville de Marignane. Cet apport de trésorerie aux propriétaires et copropriétaires éligibles permet la réalisation des travaux. Une fois les travaux achevés, la SACICAP perçoit les subventions à titre de remboursement du préfinancement accordé.

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 ;

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération DEVT 002-6148/19/BM du 20 juin 2019 portant 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 ;
- La délibération HN 001-8073/20/CM du 17 juillet 2020 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 du 5 octobre 2021.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'approuver la convention cadre entre la Ville de Marignane, la Métropole et la SACICAP.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la convention cadre entre la SACICAP de Provence, la Ville de Marignane et la Métropole pour la mise en place d'un dispositif de préfinancement par la SACICAP pour l'OPAH RU II centre ancien de la Ville de Marignane.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention et tous les actes afférents.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER

Signé le 7 Octobre 2021
Reçu au Contrôle de légalité le 18 octobre 2021