



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

« Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre »

2019-2024

Avenant d'actualisation des objectifs opérationnels

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 Benoît PAYAN, ci-après dénommée « la Ville »,

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

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 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 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'ouvrage 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 notifiée le 6 mai 2019 à l'ensemble des signataires,

Vu l'avenant de prorogation de l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » dûment approuvé par délibération du Bureau de la Métropole du 10 mars 2022 et par délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2022, et dûment notifiée le à l'ensemble des signataires,

Vu la délibération n°2022-22 du Conseil d'Administration de l'Anah en date du 16 mars 2022,

Vu les délibérations n°..... du Conseil de la Métropole, maître d'ouvrage 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

Préambule

Le 28 novembre 2018, l'Anah délibérait des mesures exceptionnelles pour Marseille qui avait à faire face à une vague de mises en péril d'immeubles et d'évacuations sans précédent. Elle favorisait la mise en place en urgence d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) simplifiée à volet copropriétés dégradées qui bénéficiait des dispositions du Plan Initiative Copropriétés mis en place à la même date sur l'ensemble du territoire national.

Cette OPAH, conçue pour déclencher prioritairement la réparation pérenne des immeubles en péril et contribuer au retour des résidents évacués, a été signée pour trois ans et elle est entrée en phase opérationnelle en mai 2019. Ses objectifs opérationnels : traiter 80 copropriétés dégradées et 20 mono-propriétés, ainsi que réaliser des travaux d'office sur 15 immeubles.

L'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » qui couvre un périmètre de 1 000 hectares des 1er au 7e arrondissements, doit permettre la maturation et la mise en place des opérations qui prendront sa suite sur les quartiers anciens centraux le nécessitant.

Ces mesures d'urgence se sont inscrites dans l'affirmation d'une stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, délibérée le 13 décembre 2018, qui a notamment permis de resserrer le partenariat avec l'Etat, l'Anah, l'ANRU et la ville de Marseille à travers la signature en juillet 2019 du contrat de Projet Partenariat d'Aménagement (PPA) « Marseille Centre-ville » couvrant 1 000 ha du centre-ville. Avec la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme et la création de la SPLA-IN Aix-Marseille-Provence, c'est un cadre opérationnel et expérimental qui a été mis en place pour 15 ans sur le tissu ancien du grand centre-ville de Marseille.

Sur les territoires complexes de tissu ancien constitué, dont fait partie le QPV Centre-ville–Le Canet–Arnavaux–Jean Jaurès, les financements de l'Anah et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sont attendues en complémentarité et synergie.

Le dossier relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain élaboré pour le QPV Centre-ville et présenté en Comité National d'Engagement de l'ANRU le 9 mars 2022, comprend une intervention massive de recyclage du parc existant d'habitat dégradé sur les îlots démonstrateurs inscrits dans le PPA et sur d'autres îlots opérationnels, accompagnée d'aménagement d'espace public et d'équipements de proximité, d'un ensemble d'immeubles diffus permettant d'accompagner le relogement en produisant du logement social majoritairement, et sur le traitement de 3 grandes copropriétés dégradées.

L'OPAH transitoire qui permet aujourd'hui les interventions immédiates sur le parc ancien dégradé des quartiers centraux, offre une préfiguration, quant aux moyens nécessaires et au mode opératoire, des conditions de réussite des OPAH qui sont programmées à partir de 2024 au sein du PPA.

Au 31 décembre 2021 les résultats de l'OPAH sont les suivants :

48 copropriétés sont subventionnées (Bel Horizon 1&2 comprises)

	Travaux	Anah	AMP
Hors taxes	11 517 555 €	10 557 685 €	
TTC	12 840 259 €		1 675 190 €

18 immeubles ont leurs travaux achevés,

28 immeubles sont en cours des travaux ;

La moyenne des travaux s'établit à 240 000 €HT par copropriété.

Notifiée le 6 mai 2019 pour trois ans, l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » expirera le 5 mai 2022

Compte tenu des échéances prévisionnelles de démarrage mi-2023 et mi-2024 des prochaines OPAH à l'étude sur les quartiers de Noailles, Belle de Mai, Belsunce et Villette-St Lazare dans le périmètre du PPA, il est apparu opportun au Comité de Pilotage réuni le 27 mai 2021 de prévoir la prorogation de deux ans de la convention d'OPAH « Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille centre » pour assurer pleinement son rôle de transition et de tuilage avec les futures OPAH programmées.

Au cours du 2eme semestre 2021, la Métropole a sollicité auprès de l'Anah la reconduction des dispositions dérogatoires de sa délibération 2018-41 du 28 novembre 2018 ; le financement déplafonné à taux majoré qui en découle permet en effet le renforcement du dispositif d'ingénierie d'une part pour répondre mieux à la demande avec des objectifs réévalués en réhabilitation d'immeubles et de logements ; d'autre part pour préfigurer l'animation adaptée au traitement des immeubles privés des îlots démonstrateurs du PPA par la SPLA-IN.

L'Anah y a donné une suite favorable par délibération 2022-22 de son Conseil d'Administration du 16 mars 2022 sur la base de laquelle un renforcement des objectifs opérationnels a été calibré.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

A la convention initiale d'opération programmée d'amélioration de l'habitat Rénovation Urbaine, dûment prorogée par avenant approuvé par les signataires et notifié pour porter sa durée de 3 à 5 ans, sont apportées les modifications suivantes :

Article 1 : Périmètres

L'article 1 – « Dénomination, périmètres » de la convention initiale est complété par un dernier paragraphe ainsi libellé :

« Enfin, un régime d'intervention adapté, tant en terme d'animation que d'aides aux travaux, est prévu sur les îlots démonstrateurs du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA). La délimitation des quatre îlots démonstrateurs Noailles-Ventre, Noailles-Delacroix, Clovis-Hugues et Hoche-Versailles est portée sur le périmètre opérationnel ci-annexé. »

Article 2 : Volet habitat

L'article 3 – « Volets d'action » de la convention initiale est modifié comme suit :

Le point 3.2.5 - Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat

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-œuvre avec pour bénéficiaire des subventions les syndicats de copropriété, le propriétaire unique ou la collectivité réalisant d'office les travaux.

Les objectifs globaux de traitement des immeubles de l'OPAH prorogée sont réévalués à la hausse compte tenu de la durée portée à 5 ans et du renforcement du dispositif d'animation. S'y ajoutent des objectifs de traitements de logements en parties privatives.

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.

Les objectifs nouveaux cumulés sont répartis comme suit :

Les objectifs quantitatifs de traitement des immeubles

CATEGORIES	Nbre d'immeubles	mai-19 2021	2022	2023	mai-24	Estimation du nbre de logts concernés	
Travaux urgents pérennes réalisés par les propriétaires	PO						
	PB						
	Syndicat Copropriétés	156 + 2 IDH (BH1 et BH2)	46 + 2	30	55	25	Environ 780 logts concernés (+ 133 logements de BHI et BH2)
	Propriétés Uniques	10	-	2	4	4	Environ 50 logts concernés, dont il est estimé que seuls 20 pourraient être conventionnés en loyer social ou très social.
Travaux menés par la collectivité / recyclages	Travaux d'office	6	-	2	2	2	
	THIR-ORI	<i>RHI-THIRORI relèveront des études de faisabilité des OPAH-RU territorialisées programmées au titre du protocole LHI 3, des contrats de NPNRU et de PPA</i>					
TOTAL	174	48	34	61	31		

Les objectifs quantitatif d'amélioration des logements

CATEGORIES	mai-19	2020	2021	2022	2023	mai-24	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités							
.dont logements indignes PO	-	-	-	10	10	10	30
.dont logements indignes PB	-	-	-	7	9	6	22
.dont logements indignes SDCopro	-	-	-				
.dont logements très dégradés PO	-	-	-	2	6	2	10
.dont logements très dégradés PB	-	-	1	4	5	4	14
.dont logements très dégradés SDCopro	-	-	-				
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	-	-	-	-	-	-	0
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	-	-	-	-	-	-	0
.dont aide autonomie de la personne	-	-	-	-	-	-	0
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)							<i>Cf.supra</i>
Total des logements PO « Habiter Mieux »	-	-	-	-	-	-	0
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés							
.dont loyer intermédiaire				0	0	0	0
.dont loyer conventionné social			1	7	9	7	24
.dont loyer conventionné très social				4	4	4	12

Au total les objectifs globaux de l'OPAH « LHI Marseille Centre » révisés dans le cadre de la prorogation de deux ans et de la prolongation des dispositions exceptionnels pour Marseille sont les suivants :

Au total l'objectif initial est porté à :

174 immeubles traités ventilées en : 158 copropriétés (dont 48 déjà subventionnées)
10 propriété uniques
6 immeubles par travaux d'office

76 logements traités en parties privatives dont : 40 Propriétaires Occupants
36 Bailleurs conventionnant les loyers

Objectifs « secteurs renforcés îlots démonstrateurs » :

5 copropriétés dégradées/très dégradées
5 copropriétés état moyen
Parties privatives : 20 PO (dont 10 Modestes et 10 Très Modestes)
15 PB (dont 8 LC et 7 LCTS)

Objectifs équipe Urbanis-Eliaris jusqu'à oct-2023 :

48 copropriétés dégradées subventionnées au 31/12/2021
+40 copropriétés dégradées régime PIC (adresses identifiées)
Parties privatives : 1 PB subventionné en LCS

Objectifs équipe renforcée sept-2022-sept2024 :

60 copropriétés dégradées régime PIC
10 Propriétés Uniques (subvention au logt conventionné)
Parties privatives : 20 PO (dont 15 Modestes et 5 Très Modestes)
20 PB (dont 14 LC et 6 LCTS)

Article 3 : Financement des opérations

L'article 5 – « Financement des opérations » de la convention initiale est annulé et remplacé par les dispositions du présent article.

Financements de l'Anah

1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, 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 de la Direction générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires 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.

Au sein des îlots démonstrateurs du PPA visés à l'article 1, des taux adaptés sont appliqués tel que précisé dans l'annexe « Synthèse du dispositif des aides complémentaires de l'OPAH ».

2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnel des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 31 486 681 euros arrondi à 31,5 millions d'euros selon l'échéancier suivant :

	Montant HT eligible	Taux maximum								Total Subv Anah
			mai-19	2020	2021	2022	2023	mai-24		
TOTAL ENVELOPPE ANAH			2 323 313 €	3 718 059 €	4 854 853 €	5 817 158 €	9 855 298 €	4 918 000 €	31 486 681 €	
dont Bel Horizon 1 & 2	1 134 571 €	50 à 100%	164 646 €	769 925 €	- €	200 000 €	- €	- €	1 134 571 €	
dont Travaux urgent Syndicat copro	31 484 441 €	50 à 100%	2 096 000 €	2 811 474 €	4 576 967 €	4 200 000 €	7 700 000 €	3 500 000 €	24 884 441 €	
dont Travaux urgent bailleur Unique	2 000 000 €	35 à 45%	- €	- €	- €	160 000 €	320 000 €	320 000 €	800 000 €	
dont Travaux d'Office	1 200 000 €	50%	- €	- €	- €	200 000 €	200 000 €	200 000 €	600 000 €	
PARTIES PRIVATIVES										
Logt indigne PO	1 200 000 €	35%	-	-	-	140 000 €	140 000 €	140 000 €	420 000 €	
Logt TD PO	400 000 €	70%	-	-	-	56 000 €	168 000 €	56 000 €	280 000 €	
Logt PB conv Dégradé	880 000 €	50%	-	-	38 728 €	140 000 €	180 000 €	140 000 €	498 728 €	
Logt PB conv Très Degrade	560 000 €	60%	-	-	-	96 000 €	96 000 €	96 000 €	288 000 €	
INGENIERIE										
Marché 1 "urgent" (15 mois)	180 780 €	80%	62 667 €	118 122 €	- €	- €	- €	- €	180 789 €	
Marché 2 "en cours" (36 mois)	807 370 €	80%		18 538 €	239 158 €	239 158 €	199 298 €		696 152 €	
Marché 3 "nouveau" (24 mois)	1 030 000 €	80%				206 000 €	412 000 €	206 000 €	824 000 €	
dont SPLA-IN (24 mois)	1 100 000 €	80%				180 000 €	440 000 €	260 000 €	880 000 €	

Conformément à la délibérations n°2018-41 du Conseil d'Administration de l'Anah du 28 novembre 2018 prorogée par délibération n°2022-22 adoptée le 16 mars 2022, et de la délibération n°2022-14 :

- L'Anah finance les prestations de suivi-animation de l'OPAH-RU à hauteur de 80 % (sans plafond de dépenses subventionnables) pour la durée de la convention. Ces prestations pourront comprendre l'ensemble des actions d'ingénierie (signalement, accompagnement des propriétaires et des occupants, aides à la définition des travaux urgents, etc...) visant à faciliter la mise en œuvre des arrêtés de péril et d'insalubrité pris par les autorités compétentes.
- L'Anah peut financer jusqu'à 3 postes de chefs de projet pour permettre à la Métropole d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des OPAH-RU qui seront conclues, dont l'un sera en charge de la coordination entre les services de l'Etat, de la métropole et de la Ville dans la gestion des mesures coercitives et des procédures de traitement de l'habitat indigne. Ce financement est dérogatoire dans la mesure où certains quartiers de l'OPAH-RU sont situés dans le périmètre de priorité nationale d'intervention de l'ANRU (au titre du NPNRU).
- Dans le cadre de la présente OPAH RU, en application de l'article R321-18 du code de la Construction et de l'Habitation, l'avance versée par l'Anah s'établira à 70% du montant de la subvention octroyée. Cette avance permet d'assurer la plupart du temps le volant de trésorerie suffisante aux syndicats de copropriété pour engager les travaux et les conduire à terme, et ce sans recourir à un prêt ou à un préfinancement par une SACICAP.

Financements des autres partenaires

1. La Métropole

La Métropole s'engage :

-à mettre en place un dispositif d'animation renforcé de l'OPAH RU pour permettre de répondre à la file active de demandes d'aides aux travaux pérennes, et de préfigurer l'action sur les îlots démonstrateurs du PPA. Ce dispositif s'articule de la manière suivante :

- .une équipe opérationnelle déjà en place jusqu'à septembre 2023 à qui une feuille de route sera fixée,
- .une équipe renforcée missionnée pour deux ans en 2022,
- .deux concessions d'aménagement (Noailles-Belle de Mai et Hoche-Versailles) passées avec la SPLA-IN en 2022 pour l'intervention spécifique en renouvellement urbain sur le patrimoine privé des îlots démonstrateurs. Dans l'attente de la signature des concessions, un mandat portant sur le suivi-animation de l'OPAH RU transitoire sur les îlots démonstrateurs sera confié à la SPLAI-IN.

Le coût global de cette ingénierie d'animation pour la période 2019-2024 est évalué à **3,7M€TTC**.

-à recruter un chef de projet dédié au pilotage et à la coordination.

-à compléter le dispositif des aides aux travaux de l'Anah par des subventions sur fonds propres :

- .une subvention de 20% du montant TTC des travaux pérennes sur immeuble de sortie de péril, d'insalubrité ou de dégradation, en application du régime PIC ou du régime de droit commun ;
- .une prime de réduction de loyer de 500€/m2 de logement locatif conventionné à loyer social ou très social.

Pour répondre à la stratégie spécifique adoptée au sein des îlots démonstrateurs du PPA précisés à l'article 1, le dispositif de la présente OPAH est adapté de la manière suivante :

- .une subvention plafonné à 10% du coût ttc pour les travaux pérennes sur immeuble éligibles par l'Anah.
- .une subvention de 15% de la quote-part de travaux des PO modestes et très modestes pour les travaux d'amélioration durables des parties communes d'une copropriété (hors simple entretien).
- .une subvention de 10% des travaux en parties privatives en complément des subventions de l'Anah.

Les autres primes du dispositif des aides métropolitaines restent applicables, notamment en faveur de la production de logements locatifs privés à loyer social et très social.

Montants prévisionnels :

Aides aux travaux :

	Montant HT éligible	Taux maximum							Total Subv AMP
			mai-19	2020	2021	2022	2023	mai-24	
TOTAL ENVELOPPE AMP			256 429 €	437 384 €	981 377 €	1 484 500 €	2 660 500 €	1 327 500 €	7 147 690 €
dont Bel Horizon 1 & 2	1 134 571 €	20%	22 525 €	106 180 €	- €	25 000 €	- €	- €	153 705 €
dont Travaux urgent Syndicat copro	31 484 441 €	20%	233 904 €	331 204 €	981 377 €	1 320 000 €	2 420 000 €	1 100 000 €	6 386 485 €
dont Travaux urgent bailleur Unique	2 000 000 €	20%	- €	- €	- €	88 000 €	176 000 €	176 000 €	440 000 €
dont Travaux d'Office	1 200 000 €	-	-	-	-	-	-	-	-
PARTIES PRIVATIVES									
Logt indigne PO (en îlots démonstrateurs)	600 000 €	10 %	-	-	-	20 000 €	20 000 €	20 000 €	60 000 €
Logt TD PO (en îlots démonstrateurs)	200 000 €	10 %	-	-	-	4 000 €	12 000 €	4 000 €	20 000 €
Logt PB conv Dégradé	880 000 €	500€/m2	-	-	-	17 500 €	22 500 €	17 500 €	57 500 €
Logt PB conv Très Degrade	560 000 €	500€/m2	-	-	-	10 000 €	10 000 €	10 000 €	30 000 €

Ingénierie :

	Montant HT	Montant TTC	
Marché 1 "urgence" (15 mois)	180 780 €	216 936 €	Urbanis/Eliaris
Marché 2 "en cours" (36 mois)	807 370 €	968 844 €	Urbanis/Eliaris
Marché 3 "nouveau" (24 mois)	1 030 000 €	1 236 000 €	
Mandat et concessions (24 mois)	1 100 000 €	1 320 000 €	SPLA-IN
TOTAL :	3 118 150 €	3 741 780 €	

Article 4 : Autres dispositions

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

Annexes :

1. •Périmètres des îlots démonstrateurs au sein du périmètre d'OPAH RU transitoire «LHI- Marseille centre »
2. •Synthèse du dispositif des aides complémentaires de l'OPAH RU transitoire «LHI- Marseille centre »
3. •Listes actualisées des copropriétés dégradées entrant dans le champs du dispositif d'OPAH RU transitoire
4. •Délibération n°2022-22 du Conseil d'Administration de l'Anah du 16 mars 2022

Fait en exemplaires, à Marseille, le

Pour la Métropole,

Pour l'État,

Pour la Ville,

Pour l'Anah,

Patrick AMICO

Adjoint Délégué à la Politique du Logement
Et de la Lutte contre l'Habitat Indigne