

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

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 BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Georges ROSSO.

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

CHL-002-11964/22/BM

■ **Réhabilitation de l'habitat privé : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille Centre - Renforcement du dispositif d'animation - Avenant d'actualisation des objectifs**

20546

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

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.

Ainsi l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre », conçue pour déclencher prioritairement la réparation pérenne des immeubles en péril et contribuer au retour des résidents évacués, a été signée initialement pour trois ans. Elle est entrée en phase opérationnelle en mai 2019 sur un périmètre de 1 000 hectares des 1^{er} au 7^e arrondissements. Ses objectifs opérationnels : traiter 80 copropriétés dégradées et 20 mono-propriétés, ainsi que réaliser des travaux d'office sur 15 immeubles.

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.

Notifiée le 6 mai 2019, l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » devait expirer le 5 mai 2022. Compte tenu des échéances prévisionnelles de démarrage mi-2023 et mi-2024 des prochaines OPAH à l'étude sur 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 transitoire pour assurer pleinement son rôle de tuilage avec les OPAH programmées.

Par délibération CHL-004-11351/22/BM du 10 mars 2022, le Bureau de la Métropole a ainsi approuvé l'avenant de prorogation de la convention l'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » portant sa durée de 3 à 5 ans.

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 pour Marseille ; 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 îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA par la SPLA-IN.

L'Anah a donné une suite favorable à cette demande argumentée par 2 délibérations de son Conseil d'Administration du 16 mars 2022, décisions qui permettent le renforcement du dispositif et des objectifs opérationnels jusqu' en 2024, et fiabilise le régime d'avance mobilisable.

Cette décision prévoit en effet :

- le maintien du taux de 80% de subvention de la dépense hors taxes pour le suivi-animation de l'OPAH transitoire et des OPAH de Renouvellement Urbain qui seront engagées avant le 31 décembre 2024 autour des îlots prioritaires du PPA ;
- le maintien du déplafonnement des subventions à hauteur de 50% de la dépense hors taxes des études diagnostics et préalables, des études pré-opérationnelles, et des études de faisabilité de Restauration Immobilière ou Résorption d'Habitat Insalubre, dans la limite de 3 millions d'euros HT ;

- le financement à 50% de trois chefs de projets projet pour permettre à la Métropole d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des OPAH-RU qui seront conclues avant le 31 décembre 2024 ;
- le rétablissement d'un taux d'avance des subventions de l'Anah de 70% (dans la limite de 300 000 euros) en OPAH RU ou CD, au lieu de 40%. Cette disposition entre en vigueur à la publication par arrêté du RGA de l'Agence.

Les objectifs recalibrés permettent de passer d'un objectif initial de traitement de 80 copropriétés dégradées et 20 immeubles en plein propriété sous arrêté de péril à 174 immeubles :

- -158 copropriétés (dont 48 déjà subventionnées) ;
- -10 propriété uniques ;
- -6 immeubles traités par travaux d'office par la Ville de Marseille en mobilisant des subventions de l'Anah.

S'y ajoute l'amélioration de logements en parties privatives, objectif absent de l'OPAH initiale :

- -76 logements traités dont 40 Propriétaires Occupants et 36 Bailleurs conventionnant des loyers minorés.

Les dépenses afférentes émanent à l'opération 2018107000 « Amélioration de l'habitat ancien ». Les subventions à solliciter par la Métropole auprès de l'Anah pour l'ingénierie mise en place sont évaluées à 2 millions d'euros.

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 ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;
- 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 ;
- 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 ;
- La délibération n°2018-41 du conseil d'administration de l'Anah du 28 novembre 2018 ;
- Les délibérations n°DEVT012-5206/18/CM et n°DEVT013-5207/18/CM du Conseil de Métropole du 13 décembre 2018 ;
- 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 » ;
- 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 » ;
- La convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » dûment notifiée le 6 mai 2019 à l'ensemble des signataires ;

- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° CHL-004-11351/22/BM du Bureau de la Métropole du 10 mars 2022 approuvant l'avenant de prorogation de la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » ;
- La délibération n°2022-14 du Conseil d'Administration de l'Agence nationale de l'habitat du 16 mars 2022 concernant le régime d'avance sur subventions de l'Anah ;
- La délibération n°2022-22 du Conseil d'Administration de l'Agence nationale de l'habitat du 16 mars 2022 prorogeant les mesures dérogatoires en faveur des opérations d'amélioration sur le centre-ville de Marseille ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Oùï 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 la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » est prorogée jusqu'en 2024 ;
- Que l'Agence nationale de l'habitat a reconduit en faveur de Marseille son taux exceptionnel de subvention déplafonnée en faveur de l'ingénierie d'animation des dispositifs d'aide à la réhabilitation jusqu'en 2024 ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence entend assurer le tuilage avec les OPAH programmée pour démarrer en 2024 par le dispositif d'aide de l'OPAH en cours.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé l'avenant ci-annexé à la convention d'OPAH RU transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » renforçant le dispositif d'animation permettant d'augmenter les objectifs d'immeubles dégradés à traiter et de préfigurer le mode d'intervention par la SPLA-IN sur les îlots démonstrateurs du contrat de Programme Partenarial d'Aménagement.

Article 2 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à cet avenant, ainsi que tous les documents y afférents.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est habilité à solliciter toute subvention auprès de ses partenaires et notamment auprès de l'Anah.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 de l'Etat Spécial du Territoire Marseille Provence – Sous-Politique D110 6 Opération 2018107000 – Chapitre 4581191007.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER