

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

Séance du jeudi 20 octobre 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 - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard 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 excusés Mesdames et Messieurs :

Philippe ARDHUIN - Éric LE DISSES.

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

CHL-003-12350/22/BM

■ **Réhabilitation de l'Habitat ancien - Attribution des subventions aux propriétaires privés - OPAH RU La Ciotat - OPAH RU LHI Marseille Centre - OPAH copropriété dégradée Résidence Plombières 13003 - Aide à la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage en diffus pour une copropriété en péril**
29604

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

Dans le cadre de sa politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat privé ancien, la Métropole apporte des subventions sur ses fonds propres et des subventions par délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat. Le régime de ces subventions est contractualisé dans le cadre des conventions opérationnelles partenariales signées avec l'ensemble des Collectivités, l'État et l'Anah. Les modalités d'attribution des subventions sur fonds propres pour les 18 communes de Marseille Provence sont précisées dans le règlement des aides actualisé par délibération le 27 juin 2022.

Ainsi sont présentées ici, pour engagement, de nouvelles subventions proposées dans le cadre :

- De l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain du Vieux La Ciotat.
- De l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Lutte contre l'Habitat Indigne de Marseille Centre.
- De l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété dégradée résidence Plombières 13003.
- De l'aide à la prestation à maîtrise d'ouvrage en diffus pour une copropriété en péril.

- L'OPAH RU du Vieux La Ciotat :

Par délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe ainsi qu'une convention financière avec la Région.

Les orientations stratégiques sont :

- Soutenir les propriétaires occupants dans l'amélioration de leur logement ;
- Attirer de nouveaux propriétaires accédant à la propriété ;
- Conforter la structuration du bâti par une aide directe aux copropriétés ;
- Produire une offre de logements adaptés aux besoins des ménages ;
- Réorienter les rez-de-chaussée afin de supprimer les logements insalubres ;
- Soutenir les propriétaires bailleurs afin de produire du logement locatif conventionnés ou intermédiaires ;
- Encourager le confort énergétique et l'utilisation de rénovation du bâti ancien compatible avec les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est proposé au Conseil d'apporter des subventions aux 7 bénéficiaires suivants :

- 6 propriétaires occupants pour des acquisitions et des travaux dans leurs logements,
- 4 Syndics de copropriété pour des travaux sur immeuble de sortie de péril et de dégradation

Le montant total de l'engagement de la Métropole s'élève à 100 114 euros dont 13 000 euros de subventions de la Région, 7300 euros de subvention du Département et 79 814 euros sur fonds propres de la Métropole, qui génèrent un montant de travaux global de 701 145 euros TTC.

Le détail des dossiers est précisé en annexe 1

- L'OPAH RU transitoire Lutte contre l'Habitat Indigne Marseille Centre :

Par délibération DEVT 013-5207/18/CM du 13 décembre 2018, l'EPCI a approuvé une convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et renouvellement urbain (OPAH RU) transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » signée avec l'Etat, l'Anah, et la Ville de Marseille.

La convention d'OPAH RU prévoit la mise en place par l'EPCI d'aides complémentaires aux subventions de l'Anah, prioritairement sur les parties communes d'immeubles en péril et évacués ou présentant de graves désordres dans le bâti ou au titre des équipements communs.

Cette opération couvre les quartiers anciens du grand centre-ville inscrits dans un périmètre de 1 000 hectares et vise également l'immeuble de grande hauteur Bel Horizon constitué de deux copropriétés.

Dans le cadre de ce dispositif, l'Anah subventionne les travaux en copropriété relevant du Plan Initiative Copropriétés (travaux d'urgence) à hauteur de 50 à 100 % du HT selon le degré de dégradation.

La Métropole Territoire Marseille Provence accompagne sur ses fonds propres le dispositif de l'Anah en le complétant par une subvention à concurrence de 20 % des dépenses éligibles TTC permettant de couvrir de 75 à 100% du montant des travaux urgents réalisés sur les copropriétés dégradées et participant à leur relèvement pérenne.

Il est proposé aujourd'hui au Conseil de subventionner dans le cadre de cette opération huit copropriétés en difficultés, immeubles traditionnels en tissus ancien sous arrêté de péril, s'engageant dans une réhabilitation globale et pérenne des parties communes.

Pour l'une d'entre d'elles, la copropriété du 31 rue Coq – 13001, L'engagement validé au profit du SDC 31 rue Coq par la délibération n°HPV 017-324/21/CT du 5 octobre 2021 doit être réactualisé afin de modifier le nom du bénéficiaire. Pour apporter de la trésorerie, cette subvention au profit du syndicat de copropriété donnera lieu à un préfinancement par une Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, la SACICAP de Provence qui sera bénéficiaire du versement de l'aide métropolitaine au titre de remboursement.

Le montant total de l'engagement de la Métropole dans le cadre de l'OPAH RU LHI s'élève à 443 148 euros de subventions sur fonds propres complémentaires à l'Anah, qui génèrent un montant de travaux global de 2 778 575 euros TTC.

Le détail des dossiers est précisé en annexe 2.

- L'OPAH CD Résidence Plombières :

Par délibération DEVT 005-1840/17/CM du Conseil de la Métropole du 30 mars 2017, ont été approuvées la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété) dont la Métropole assure la maîtrise d'ouvrage sur la « Résidence Plombières », située à Marseille, quartier Saint-Mauront (3^{ème} arrondissement) ainsi que la convention d'OPAH établissant les objectifs et les conditions du partenariat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marseille.

Les objectifs de l'OPAH copropriété sont les suivants :

- le redressement de façon durable du fonctionnement de la copropriété avec notamment un volet d'animation et d'appui aux instances de gestion et aux copropriétaires, un volet juridique et un volet social,

- la réalisation de travaux sur les parties communes pour permettre la requalification de l'enveloppe bâtie et des équipements notamment les travaux concernant la sécurité des équipements communs et ceux concernant la conservation des immeubles et le fonctionnement des équipements,

- la requalification des parties privatives des logements loués ou occupés par leur propriétaire et la réalisation de travaux dans les logements les plus dégradés,

- l'adaptation de logements à la perte de mobilité pour une partie de la population âgée qui est en augmentation,

- l'incitation à la réduction des loyers, à la production de loyers sociaux pour améliorer les conditions de vie des populations modestes et fragiles,

- l'incitation aux travaux sur logement permettant une réduction des consommations d'énergie des ménages tout en répondant aux impératifs du développement durable,

- l'incitation à l'intermédiation locative,

- il s'agit également de favoriser toute solution permettant le maintien dans leurs logements des propriétaires occupants en capacité de faire face aux charges courantes, mais qu'un dispositif classique de subvention d'OPAH laisserait en grande difficulté ainsi que la solvabilisation des propriétaires bailleurs de bonne foi via le bail à réhabilitation,

- enfin, un dispositif de portage immobilier ciblé a été mis en place pour accompagner un changement de statut qui paraît inévitable pour des copropriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour faire face au coût de fonctionnement courant et limiter la remise sur le marché dans des conditions incontrôlables des biens des copropriétaires bailleurs en phase de saisie-vente.

Il est proposé au Conseil d'apporter des subventions à un propriétaire occupant réalisant des travaux en parties privatives pour l'adaptation de son logement et son maintien à domicile. Le montant total d'engagement de la Métropole s'élève à 2 298 euros (dont 798 euros de la Région et 1 500 euros du Département) pour un montant total de travaux de 11 665 euros TTC.

Cet engagement figure en annexe 3.

- Aide à l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) :

Par délibération **HPV 001-224/22/CT** du 27 juin 2022, le Conseil de territoire de Marseille Provence a actualisé son règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) sur les communes du Territoire Marseille Provence.

Ce Règlement prévoit la prise en charge de l'Assistance à maitrise d'ouvrage jusqu'à 100 % du montant TTC : *« A titre exceptionnel, lorsqu'une copropriété est éligible à l'aide de l'Anah au titre de l'aide syndicat de copropriété*, mais qu'elle ne peut être accompagnée par une équipe opérationnelle (soit qu'il n'y en a pas, soit parce que l'équipe n'a pas la disponibilité pour répondre rapidement à la demande). (*) par exemple dans le cas de travaux urgents en situation de péril, d'insalubrité ou sous administration provisoire ».*

Il est proposé aujourd'hui au Conseil de subventionner dans ce cadre le complément d'assistance à maitrise d'ouvrage suite à la subvention de l'Anah, au bénéfice du syndicat des copropriétaires de la copropriété sise « 23 rue DAVIN, 13004 Marseille », pour un montant prévisionnel maximum de 5 810 € TTC. La prestation d'AMO fait l'objet d'un contrat conclu entre le syndicat de copropriétaires représenté par son syndic et l'opérateur d'AMO (opérateur agréé par l'Anah) qui doit détailler les prestations à réaliser par l'opérateur et qui doit indiquer le cout complet de la mission d'AMO (TTC). Elle intègre l'analyse des désordres de la copropriété, avec diagnostic technique le cas échéant (grille de dégradation Anah ou liste des désordres cités dans l'arrêté de péril), l'estimation des couts des travaux, de maitrise d'œuvre et des diagnostics préalables aux travaux, l'estimation des subventions et financements possibles (y compris aides fiscales), et l'assistance au syndic pour le montage et le dépôt du dossier de demande de subvention avant travaux ainsi que les pièces nécessaires au paiement de la subvention par l'Anah et les collectivités. Cette copropriété a sollicité l'aide de la métropole et n'a pu être retenue dans un dispositif existant (OPAH ou PIG).

Cet engagement figure en annexe 4.

Pour l'ensemble de ces opérations, annexes 1 à 4, la somme totale engagée par la Métropole s'élève à 551 370 euros de subventions dont 528 772 euros sur fonds propres, 13 798 euros pour la Région, et 8 800 euros pour le Département.

Pour rappel, pour chaque engagement d'aides supérieur à 23 000 euros délibéré par l'EPCI, une convention de financement sera signée avec le bénéficiaire selon le modèle-type approuvé par délibération n°HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020.

Par ailleurs, une erreur de plume concernant un dossier engagé dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habiter mieux » nécessite d'être corrigée pour permettre le versement de la subvention octroyée. Par délibération n°HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020, annexe 1, a été engagée une subvention de 4 500 € au bénéfice de Madame ATTOU Rachide pour l'amélioration de son logement sis 200, avenue de Saint Louis – 13015. Le prénom de Madame doit être rectifié de « Rachide » en « Rachida » pour lever toute ambiguïté et être conforme aux pièces justificatives et à son relevé d'identité bancaire. Cette rectification fait l'objet de l'article 4 des délibérés.

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 et notamment l'article L. 5218-7 ;
- 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 ;

- 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 ;
- Le Règlement Général de l'Anah ;
- La délibération DEVT 013-5207/18/CM du 13 décembre 2018 relative à la nouvelle stratégie territoriale durable intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne – mesures exceptionnelles de l'Anah facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille – approbation des modalités d'intervention en Opération d'Amélioration de l'Habitat à volet renouvellement urbain simplifiée ;
- La convention de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » notifiée le 9 mai 2019 ;
- La délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Rénovation urbaine (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées sur le centre ancien de La Ciotat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de La Ciotat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'association Action Logement Groupe ainsi qu'une convention financière avec la Région.
- La délibération VU 015-015/19/CT du Conseil de territoire Marseille Provence approuvant le règlement du dispositif d'aides en complément de l'Anah sur le territoire Marseille Provence en date du 26 février 2019 ;
- La délibération n°HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020 approuvant un modèle-type de convention de financement à signer avec les bénéficiaires de subventions métropolitaines ;
- La délibération n°CHL 005-68215/20/BM du 31 juillet 2020 approuvant la convention-cadre avec deux SACICAP permettant de préfinancer les subventions aux copropriétés en difficulté octroyées dans le cadre de l'OPAH de renouvellement urbain « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille centre » ;
- 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° HPV 001-224/22/CT du 27 juin 2022 portant sur l'actualisation du Règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) dans les opérations contractualisées sur les communes du Territoire Marseille-Provence.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole est compétente de plein droit en matière d'habitat.
- Qu'il y a lieu d'inciter les propriétaires à s'engager dans des travaux de réhabilitation durables et de mettre sur le marché des logements à loyer modérés, et d'accompagner les copropriétés en difficulté à pouvoir engager des programmes de travaux de sécurité au moyen de subventions complémentaires à celles de l'Anah.
- Qu'il convient de valider l'octroi des subventions aux propriétaires bénéficiant d'aides de l'Anah et réalisant des réhabilitations qui atteignent qualitativement les objectifs de l'OPAH RU transitoire Lutte contre l'habitat Indigne Marseille-Centre ; de l'OPAH RU du Vieux La Ciotat ainsi que des copropriétés pouvant bénéficier d'aides au syndicat des copropriétaires par l'Anah, nécessitant pour cela une assistance à maîtrise d'ouvrage apportée par un opérateur agréé Anah.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée l'attribution des subventions aux bénéficiaires dont les listes sont jointes en annexe :

Annexes	Dispositif	Nombre de logements / Nombre de Copropriétés	Nombre de bénéficiaires	Montant maximum engagé
Annexe 1	OPAH RU Vieux La Ciotat	6 logements et 4 copropriétés	10	100 114 euros
Annexe 2	OPAH RU LHI Marseille centre	8 copropriétés	8	443 148 euros
Annexe 3	OPAH Plombières	1 logement	1	2 298 euros
Annexe 4	AMO Copropriété en diffus	1 copropriété	1	5 810 euros
TOTAL				551 370 euros

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget pour un montant de 551 370 euros, Sous politique D110 « Amélioration Habitat Ancien », Nature 4581194007, Fonction 552 au sein de l'opération 2018107000 : « Amélioration Habitat Ancien Phase 1 ».

Article 3 :

Les subventions sur fonds propres sont versées sur justificatifs : titre de propriété, factures des travaux, facture de l'AMO, et/ou présentation d'une fiche de synthèse établie par l'Anah, au moment du versement du solde sa subvention. Cette fiche récapitule les dates de l'engagement et du paiement du solde du dossier, pièce que l'Anah ne renseigne qu'après avoir instruit et vérifié les pièces au paiement et notamment les factures des travaux.

Article 4 :

Dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux », une subvention de 4 500 euros, dont 4000 euros de la Région, a été engagée au bénéfice de Madame ATTOU Rachida pour l'amélioration du logement sis 200, avenue de Saint Louis – 13015, et non Madame ATTOU Rachide comme inscrit par erreur dans l'annexe 1 de la délibération n°HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020. Ce rectificatif est approuvé.

Article 5 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter auprès de l'Agence nationale de l'habitat toute subvention pour des études préalables et pour l'ingénierie d'animation des dispositifs contractualisés.

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à solliciter auprès de la Région Sud et du Département des Bouches du Rhône toute subvention avancée pour le compte de ces collectivités.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

David YTIER