

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

**Séance du jeudi 4 mai 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

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

**CHL-001-13781/23/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 à Marseille  
55160**

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 complémentaires aux 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 et de règlement des subventions sur fonds propres sont précisées dans le règlement des aides approuvé par délibération le 30 juin 2022.

Ainsi sont présentées ici des subventions engagées dans le cadre :

- De l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouveau Urbain du Vieux La Ciotat.
- De l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouveau Urbain de Lutte contre l'Habitat Indigne de Marseille Centre.
- De l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété dégradée résidence Plombières 13003.

- 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 Bureau d'apporter des subventions au bénéficiaire suivant : 1 propriétaire occupant pour une aide de 5 000 euros de la Métropole en tant qu'accédant à la propriété. Le détail du dossier 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 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 Bureau de subventionner dans le cadre de cette opération 2 copropriétés en difficultés, immeubles traditionnels en tissu ancien sous arrêté de péril, s'engageant dans une réhabilitation globale et pérenne des parties communes.

Le montant total de l'engagement de la Métropole dans le cadre de l'OPAH RU LHI s'élève à 107 518 euros de subventions sur fonds propres complémentaires à l'Anah, qui génèrent un montant de travaux global de 666 731 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<sup>ème</sup> 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.

Parmi les objectifs de l'OPAH copropriété figure 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.

Cette opération constitue une des actions prioritaires dans le cadre de l'accord partenarial pour la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées de Marseille, acté entre les collectivités territoriales, l'Etat, l'Anah, la Ville de Marseille, l'ANRU et les partenaires institutionnels. Dans le cadre de cet accord partenarial, le Préfet, suite à l'incendie de la copropriété Maison Blanche (13 014) en août 2019, avait demandé au bataillon des marins pompiers de Marseille (BMPM) de réaliser des visites de bâtiments de 4<sup>ème</sup> famille (immeubles de moyenne hauteur (IMH) depuis les dernières évolutions réglementaires), afin de préciser les actions en mesure d'améliorer le niveau de sécurité vis-à-vis de risques d'incendie et de panique.

Une visite du BMPM en date du 1er octobre 2019 sur la tour A (IMH) de la résidence Plombières a fait l'objet d'un rapport de visite pointant des améliorations possibles de la sécurité incendie de cet immeuble. Dans ce contexte, l'opérateur de suivi animation de l'Opah Plombières, dans le cadre de sa mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage de la Métropole, a échangé avec le BMPM et établi un projet de renforcement de la sécurité incendie de la tour A validé par un courrier du BMPM en date du 19 février 2020.

Des travaux de renforcement de la sécurité incendie du bâtiment A doivent donc être entrepris. Le montant total des travaux nécessaires s'établit à 1 530 000 euros TTC, y compris honoraires et assurances. Ces travaux sont éligibles aux aides de l'ANAH et de la Métropole, au profit du syndicat de copropriété.

La subvention de l'ANAH s'établit à 1 325 000 euros. Dans ce cadre, le montant des aides apportées par la Métropole en complément des subventions de l'Anah est de 205 000 euros.

Ces financements couvrent 100% du montant TTC des travaux de sécurité incendie du bâtiment A, y compris les honoraires techniques, les honoraires du gestionnaire et l'assurance dommage ouvrage. La subvention de la Métropole, d'un montant de 205 000 euros, ainsi que des conventions de financement et de préfinancement spécifiques avaient déjà été délibérées au Conseil métropolitain du 7 octobre 2021 mais les travaux n'ont pu être réalisées suite au désistement de l'organisme préfinanceur et les conventions sont devenues caduques au 31 décembre 2022. Le réseau Procivis ayant signé une nouvelle convention avec l'Etat, la question du préfinancement en copropriétés dégradées devrait se rétablir et les travaux vont pouvoir être réalisés. Dans ce contexte, Il est proposé aujourd'hui au Bureau de réengager sa subvention de 205 000 euros devenue caduque. Le détail du dossier est précisé en annexe 3.

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 ;
- 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 005-1840/17/CM du 30 mars 2017, approuvant une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriété (OPAH copropriété) sur la « Résidence Plombières », située à Marseille, et les conditions du partenariat avec l'ANAH, l'Etat, la Région, le Département, la Ville de Marseille ;
- La délibération DEVT 003-2964/17/BM du 14 décembre 2017, approuvant 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 ;
- 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 délibération HPV 003-226-22-CT du Conseil de territoire Marseille Provence approuvant le règlement du dispositif d'aides en complément de l'Anah sur le territoire Marseille Provence du 27 juin 2022 ;
- 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°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.

#### **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.

## Délibère

### Article 1 :

Sont approuvées l'attribution des subventions aux bénéficiaires dont les listes sont jointes en annexes :

<b>Annexes</b>	<b>Dispositif</b>	<b>Nombre de logements / Nombre de Copropriétés</b>	<b>Nombre de bénéficiaires</b>	<b>Montant maximum engagé</b>
Annexe 1	OPAH RU Vieux La Ciotat	1 logement	1	5 000 euros
Annexe 2	OPAH RU Lutte contre l'habitat indigne Marseille centre	2 copropriétés	2	107 518 euros
Annexe 3	OPAH CD Plombières	1 copropriété bâtiment A	1	205 000 euros
<b>TOTAL</b>			<b>4</b>	<b>317 518 euros</b>

### Article 2 :

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 de la 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 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer tout document concourant à la mise en œuvre de ces subventions.

Madame la Présidente, 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, 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.

**Article 4 :**

Les engagements relatifs à ces aides sont inscrits au budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour un montant de 317 518 euros, chapitre 2018107010, nature 20421, opération budgétaire n° 2018107000.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER