

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

**Séance du jeudi 29 juin 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - 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 - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Emmanuelle CHARAFE - Georges CRISTIANI - Éric LE DISSES - Didier PARAKIAN - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON.

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

**CHL-002-14105/23/BM**

**■ Prorogation du Programme d'Intérêt Général "Réhabiliter, Valoriser Eco-Habiter" sur l'Ex territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile - Approbation de l'avenant n°1 à la convention partenariale et approbation de l'avenant n°1 au contrat de mandat avec la SPL Faconéo  
60714**

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 du 19 décembre 2019, le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a approuvé une convention avec l'Anah, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône et le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur pour un Programme d'Intérêt Général « Réhabiliter, Valoriser, Éco-habiter », et a approuvé une convention financière avec le Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le Programme d'Intérêt Général - PIG « Réhabiliter, Valoriser, Éco-habiter » couvrant les communes de Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Roquevaire, Saint-Savournin, Saint-Zacharie, est entré en phase opérationnelle le 16 novembre 2020 pour une durée initiale de 3 ans.

Ce dispositif a pour vocation de :

- Répondre de façon homogène sur l'ensemble du territoire aux enjeux de la Métropole Aix-Marseille-Provence notamment en matière d'éradication de l'habitat indigne, de lutte contre l'habitat dégradé, de précarité énergétique, de reconquête du parc existant,
- Développer une nouvelle offre abordable de qualité, de poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, de participer au repérage des copropriétés en difficulté et d'apporter une aide spécifique aux copropriétaires occupants modestes et très modestes,
- Donner une nouvelle impulsion à la requalification des centres anciens en intensifiant les actions en faveur de l'habitat et du cadre de vie.

Les objectifs visent à réhabiliter 60 logements par an dont 40 propriétaires occupants et 20 propriétaires bailleurs ciblés en loyer conventionné social.

A la fin de 2022, ce sont 107 dossiers qui ont été présentés pour engagement à l'ensemble des partenaires financiers, représentant la réhabilitation de 111 logements. 3 logements vacants situés dans des immeubles anciens font l'objet d'une réhabilitation complète et d'un conventionnement social.

Le nombre de dossiers finalisés n'est cependant pas représentatif de l'ensemble des demandes que l'équipe opérationnelle a reçues : 268 en 2021, qui s'explique en partie par le lancement de MaPrim Rénov qui a modifié les modalités d'intervention et conduit à la réorientation des propriétaires vers ce nouveau dispositif.

Les dossiers de demande de subvention répondent de façon efficiente à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ainsi qu'à la recherche de sobriété énergétique. Des projets de valorisation du patrimoine touchant des immeubles anciens sont en cours de finalisation. Néanmoins, le parc bâti composant les cœurs historiques, présente des dysfonctionnements, qu'il y a lieu de traiter pour assurer sa pérennité.

Plusieurs facteurs contribuent à cette situation :

- Les copropriétés, renfermant 3 à 4 logements, sont très morcelées.

- Les copropriétaires bailleurs, en grand nombre, s'inscrivent souvent dans une logique de rentabilité locative à court terme et sont peu enclins à réaliser des investissements lourds et pourtant nécessaires. Cette caractéristique est à mettre en relation avec la situation du marché de la location immobilière, très porteur dans tout le territoire.
- Ces copropriétés sont souvent peu ou mal organisées et n'ont pas entrepris de remise à niveau technique ou de travaux nécessaires à leur conservation (sauvegarde)

Non sans lien avec le statut de propriété, ce parc souffre aujourd'hui d'une certaine obsolescence, d'une problématique d'habitat non-décent et surtout de désordres structurels. Ces pathologies font peser de graves menaces sur la pérennité du patrimoine et ont conduit, ces dernières années à l'accroissement des arrêtés de péril.

A ce jour, 14 copropriétés situées en centre ancien font l'objet d'un arrêté de péril. Un travail d'accompagnement a déjà été engagé. Certaines sont déjà entrées en phase opérationnelle (diagnostics structurels établis, programme de travaux défini...), d'autres nécessitent une assistance plus renforcée. Par ailleurs, certains bâtiments actuellement sous surveillance seraient susceptibles d'intégrer le dispositif.

Face à cette situation, l'accompagnement à la fois collectif des copropriétés et individuel des ménages devient une priorité, qui nécessite des moyens opérationnels et financiers dédiés.

Il s'agit donc d'élargir le champ d'intervention du PIG afin de permettre le financement des travaux de copropriétés dégradées.

Ainsi, au terme de sa 2ème année d'animation, près de 220 propriétaires occupants ou bailleurs ont été accompagnés dans leur projet de rénovation, et le volume de nouvelles demandes individuelles d'aide à la réhabilitation reste constant.

Le PIG devant s'achever le 16 novembre 2023, et pour garder la dynamique engagée, il s'avère opportun de le prolonger de 2 ans comme le prévoit l'ANAH.

Cette prorogation de 2 ans jusqu'au 16 novembre 2025 permet de consolider les objectifs et de préparer l'évaluation du dispositif sur la base de laquelle pourra être élaboré et mis en place un nouveau dispositif prenant en compte l'ambition des orientations du PLH.

Pour les 2 années de prolongation du dispositif, l'objectif est de traiter 120 logements supplémentaires.

Les différents partenaires financiers sont favorables à cette prolongation, étant précisé qu'elle n'aura aucune incidence financière de plus pour le Département et la Région.

Il convient enfin de proroger la mission de suivi-animation du PIG à la SPL Façonéo.

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 ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R.327-1, L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants ;
- 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 ;
- Le règlement financier régional ;

- La circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, du 8 novembre 2002 ;
- La délibération DEVT 008-1843/17/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 mars 2017 approuvant les conventions de délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques à l'habitat 2017-2022 ;
- 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 convention de délégation de compétence entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'Etat 2017-2022 du 20 juillet 2017 et ses avenants ;
- La convention de programme d'intérêt général signée le 16 novembre, relatif aux aides apportées en complément de l'Anah par la Région, le Conseil Départemental et la Métropole.

**Ouï le rapport ci-dessus,**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- L'intérêt d'inciter et d'accompagner la réhabilitation de l'habitat particulièrement en centre ancien en apportant aux propriétaires une assistance et des subventions au travers du programme d'intérêt général « Réhabiliter Valoriser Eco-Habiter ».
- L'importance de prolonger de deux ans le dispositif afin de ne pas rompre la dynamique acquise en répondant à la demande des propriétaires.
- La nécessité de prendre un avenant au mandat de maîtrise d'ouvrage délégué à la SPL Façonéo pour assurer le suivi-animation du dispositif opérationnel pour les 2 années supplémentaires.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est approuvée la réorientation du champ d'intervention du PIG.

**Article 2 :**

Est approuvé l'avenant n°1 ci-annexé à la convention du Programme d'Intérêt Général « Réhabiliter Valoriser Eco-Habiter » en prorogeant le dispositif de 2 ans soit jusqu'au 16 novembre 2025.

**Article 3 :**

Est approuvé l'avenant n°1 au mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée confié à la SPL Façonéo.

**Article 4 :**

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ces avenants et à solliciter toute subvention complémentaire auprès des partenaires institutionnels et tous documents y afférents.

**Article 5 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au Budget principal, en section d'investissement : opération d'investissement n°2017405000, OPAH et OPAH-RU-HABITAT-PIG, programme : HABITAT ET DYNAMIQUE URBAINE, Nature : 52-Fonction : 21328.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

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

David YTIER